



**Standar Produk Perbankan Syariah**  
**Murabahah**





## Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I

*Assalamu'alaikum wr. wb*

Kondisi perkembangan industri jasa keuangan syariah khususnya perbankan syariah dalam tiga tahun terakhir 2013-2015 mengalami pasang surut yang cukup dinamis. Eskalasi tahun 2012-2013 yang merupakan pembuktian pencapaian pangsa pasar perbankan syariah terhadap perbankan secara nasional yang nyaris mencapai 5% sebagai angka indikator kinerja pengembangan industri oleh regulator, harus turun kembali menjauhi target angka 5% pangsa pasar perbankan di tahun 2014 dan semakin turun menjauh di tahun 2015 dibawah tekanan dan bayang-bayang krisis keuangan dan ekonomi secara global. Perlahan tapi pasti perkembangan kinerja dan pertumbuhan perbankan syariah terakhir menunjukkan gejala perbaikan dan peningkatan dengan harapan kondisi perekonomian Indonesia akan semakin membaik di segala sektor. Segala upaya yang dilakukan dalam rangka peningkatan dan penguatan kinerja dan daya saing industri jasa perbankan syariah oleh pelaku, regulator dan seluruh *stakeholders* sangat diperlukan, terlebih lagi dalam kesiapan menghadapi era persaingan bebas Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA).

Kesiapan Indonesia dalam menghadapi MEA sebagai era pasar bebas kawasan ASEAN yang telah dimulai sejak 1 Januari 2015 ditunjukkan dengan makin meningkatnya daya saing Indonesia dalam beberapa tahun belakangan menurut *World Economic Forum* (WEF), tahun 2015 Indonesia berada pada

peringkat 37 dari 140 negara yang disurvei. Dalam *Global Competitiveness Report 2015-2016* yang dirilis WEF, di ASEAN daya saing Indonesia hanya kalah dari tiga Negara tetangga, yakni Singapura yang berada di peringkat 2, Malaysia (18), dan Thailand (32). Meski turun dibanding tahun 2014 di peringkat 34, daya saing Indonesia lebih unggul dari Filipina (47), Vietnam (56), Laos (83), Kamboja (90), dan Myanmar (131). Peringkat daya saing Indonesia juga terlihat lebih baik dibandingkan banyak Negara di luar Asia Tenggara, antara lain Portugal (38), Italia (43), Rusia (45), Afrika Selatan (49), India (55), dan Brazil (75).

MEA untuk sektor perbankan sebenarnya baru akan berlaku mulai tahun 2020 mendatang. Namun, sebagai langkah antisipatif dan proaktif Otoritas Jasa Keuangan (OJK) giat mendorong industri perbankan nasional untuk dapat mengatasi berbagai tantangan agar mampu bersaing dengan perbankan negara lain di kawasan Asia Tenggara dan tidak terlena dalam *comfort zone* sehingga memiliki kesiapan berkompetisi dengan perbankan ASEAN. Menghadapi MEA, khususnya di sektor perbankan pada tahun 2020 mendatang, industri perbankan terutama perbankan syariah yang sedang bertumbuh dan masih relatif belum besar harus melakukan persiapan yang matang terutama kapasitas dan standar pelayanannya. Sebab, jika tidak ada penguatan kapasitas dan standar pelayanan jasa perbankan, industri jasa perbankan syariah akan sulit bersaing dengan bank asing dari kawasan Asia Tenggara karena bank-bank di kawasan tersebut akan lebih ekspansif untuk merambah ke pangsa pasar yang selama ini tidak dapat dijangkau dan digarap oleh perbankan syariah karena keterbatasan kapasitas.

Meski belum efektif diberlakukan untuk sektor perbankan, sejak dimulainya MEA pada 2015 sampai jelang 2020 akan diwarnai oleh adu strategi dan tingkat kompetisi bisnis jasa keuangan yang semakin ketat guna dapat hadirnya perbankan dari sebuah negara ASEAN di sembilan negara ASEAN lainnya yang merupakan integrasi perbankan di ASEAN. Integrasi tersebut dituangkan

dalam ASEAN *Banking Integration Framework (ABIF) Guidelines*. Di tengah proses integrasi perbankan ASEAN, ternyata perbankan syariah masih menghadapi berbagai kendala yang meliputi keterbatasan produk, modal, sumber dana, SDM, TI dan standar operasional. Sehubungan dengan hal tersebut perlu dilakukan langkah-langkah strategis dalam mengatasi kendala perbankan syariah, salah satu diantaranya menetapkan standar produk bagi bank syariah.

Bank-bank syariah harus memiliki standar produk yang memadai untuk menjamin kepastian ketentuan operasional yang *prudent* dan perlindungan konsumen serta *platform* bagi pengembangan dan inovasi produk yang semakin beragam agar bisa berkembang dengan baik. Upaya ini mutlak dilakukan karena bank syariah akhir-akhir ini cenderung mengalami pelambatan pertumbuhan bahkan penurunan *market share* secara dinamis dibanding konvensional. Standarisasi dan inovasi produk perbankan syariah adalah sebuah keniscayaan, agar perbankan syariah bertumbuh secara wajar, seimbang dan berkelanjutan serta mampu bersaing dengan perbankan lain.

Diterapkannya pasar bebas MEA pada dasarnya dibutuhkan adanya kesiapan bagi para pelaku industri apapun termasuk perbankan syariah dalam menghasilkan dan memasarkan produknya yang kompetitif dengan memenuhi kualitas mutu yang dikehendaki oleh pasar. Syarat minimal pasar bebas adalah adanya standarisasi dan sertifikasi pada produk yang dihasilkan dan dipasarkannya. Dengan demikian standarisasi produk merupakan suatu keniscayaan di era pasar bebas. Sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 102/2000 tentang Standar Nasional yaitu, Standarisasi merupakan proses merumuskan, menetapkan, menerapkan, dan merevisi standar, yang dilakukan secara tertib dan bekerjasama dengan semua pihak.

Mengingat pentingnya standarisasi ini, maka seharusnya hal tersebut dapat mendorong pelaku industri perbankan syariah untuk meningkatkan mutu

dan daya saing produknya, baik dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat dalam negeri maupun di arena global di luar negeri serta mampu menciptakan persaingan yang sehat dalam industri jasa keuangan. Setiap pelaku industri jasa perbankan syariah perlu juga memahami pengertian standar sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 1 PP Standar Nasional, yakni, Spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan termasuk tata cara dan metode yang disusun berdasarkan konsensus semua pihak yang terkait dengan memperhatikan syarat-syarat keselamatan, kesehatan, lingkungan hidup, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta pengalaman, perkembangan masa kini dan masa yang akan datang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.

Standar Produk Murabahah ini sebagai salah satu upaya standarisasi produk perbankan syariah secara serial yang dilakukan oleh OJK bekerjasama dengan pelaku industri dan Dewan Syariah Nasional serta nara sumber lainnya. Produk Murabahah merupakan produk pembiayaan dengan menggunakan akad Murabahah merupakan salah satu produk yang paling banyak diterapkan dalam berbagai aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah secara umum diterapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank. Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi 58% dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia. Namun dalam praktiknya di lapangan, pembiayaan Murabahah masih dipersepsikan dan diimplementasikan secara beragam oleh perbankan syariah, sehingga diperlukan standarisasi produk secara teknis operasional yang bersifat standar minimum sebagai referensi pelaksanaan produk sehingga dapat memenuhi ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan serta prinsip kehati-hatian.

Sehubungan dengan hal tersebut dan guna meningkatkan layanan dan kualitas produk bank syariah serta memberikan jaminan rasa aman dan kenyamanan dalam konteks perlindungan konsumen perbankan syariah, OJK melalui Departemen Perbankan Syariah telah melaksanakan program kerja

2015 berupa penyusunan *review* standar produk Murabahah. Hal ini sejalan dengan arah kebijakan OJK yang tertuang dalam Roadmap Perbankan Syariah Indonesia 2015-2019 untuk "memperbaiki kualitas layanan dan keragaman produk".

Selain memudahkan otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan, Standar Produk Murabahah ini diharapkan dapat memberikan pedoman atau referensi standar yang dapat membantu industri dalam pengembangan dan pelaksanaan produk. Buku Standar Produk ini merupakan pelengkap dari Buku Kodifikasi Produk yang telah disampaikan pada tahun lalu kepada industri perbankan syariah melalui Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagai ketentuan lebih lanjut dari Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan UUS, yang lebih bersifat penjelasan teknis operasional produk secara lebih rinci dan komprehensif. Dengan demikian, penerbitan Buku Standar Produk ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung perlindungan konsumen melalui pemenuhan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance* dan kepatuhan *market conduct* sehingga dapat meningkatkan daya saing dan pertumbuhan industri perbankan syariah.

*Wassalamu'alaikum wr. wb.*

Jakarta, Februari 2016  
Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I



**Mulya E. Siregar**





## Pengantar Standar Kepala Departemen Perbankan Syariah OJK

Dengan mengucapkan *Bismillahirrahmaanirrahim* perkenankan saya mengantarkan penerbitan Buku Standar Produk Perbankan Syariah - Murabahah. Segala puji hanya untuk Allah SWT atas semua anugerah dan hidayah-Nya, sehingga kita dapat menyelesaikan tugas kita dengan baik. Shalawat dan salam semoga senantiasa dicurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, kepada keluarga serta para sahabatnya.

Industri perbankan syariah merupakan industri yang sedang bertumbuh. Hal ini menjadikan perkembangan perbankan syariah sebagai sebuah fenomena yang menarik karena sebagaimana layaknya suatu industri baru, arah dan potensi perkembangannya masih terbentang luas. Terlebih lagi keberadaan industri ini juga sarat dengan doktrin etika dan moralitas serta nilai-nilai syariah yang bersifat universal, sehingga perkembangannya akan merupakan refleksi dari upaya implementasi nilai-nilai tersebut ke dalam operasional perbankan syariah. Dengan memahami bahwa industri ini membawa sekaligus dua dimensi nilai, yaitu nilai profesional dalam dunia keuangan dan nilai kepatuhan atas prinsip-prinsip syariah, maka cakupan *stakeholder* industri ini pun menjadi lebih luas.

Sehubungan dengan hal itu, sebagai upaya pengembangan perbankan syariah di tanah air, Otoritas Jasa Keuangan perlu mengawal perkembangan industri perbankan syariah dalam implementasi produk-produknya sehingga

tercipta *good governance* dan *market conduct* antara konsumen dan pelaku industri jasa perbankan syariah. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara memberikan pedoman kepada industri perbankan syariah agar tidak terjadi perbedaan persepsi pada masing-masing perbankan syariah.

Buku Standar Produk - Murabahah hadir dengan tujuan untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk perbankan syariah dengan akad Murabahah sebagai produk pembiayaan yang berbasis jual beli secara cicilan dengan perolehan margin keuntungan. Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai koridor dan patuh pada prinsip dan ketentuan syariah sebagaimana yang tertuang dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), landasan hukum positif Indonesia serta ketentuan dan standar syariah Internasional. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam memanfaatkan produk berbasis akad Murabahah secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syariah yang berlaku. Operasionalisasi produk yang patuh pada ketentuan dan standar syariah diharapkan dapat meningkatkan daya saing produk perbankan syariah sehingga mampu memberikan manfaat dan pelayanan yang lebih baik bagi para nasabah maupun calon nasabah.

Standar produk Murabahah ini disusun oleh Departemen Perbankan Syariah OJK yang bekerjasama dalam pembahasannya secara *focus group discussion* dengan DSN-MUI, Pelaku Industri dan *stakeholders* lainnya dengan penyelarasan *standard operating prosedur* (SOP) produk Murabahah yang ada pada perbankan syariah dengan fatwa, standar syariah, dan peraturan perundang-undangan yang ada termasuk ketentuan syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjadi rujukan para hakim di lingkungan peradilan agama untuk memutus perkara ekonomi syariah termasuk perbankan syariah.

Standar produk Murabahah ini diharapkan dapat melengkapi Kodifikasi Produk Perbankan Syariah sebagai referensi implementasi produk yang bersifat penjelasan lebih rinci dan teknis sehingga memudahkan bagi pelaku industri untuk melakukan maupun mengembangkan produk maupun pihak otoritas dalam menjalankan tugas perizinan dan pengawasan.

Akhir kata, saya atas nama Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (DPBS-OJK) mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah berpartisipasi dan bekerja sama secara baik dengan DPBS-OJK dalam rangka mengembangkan perbankan syariah di Indonesia. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan ridho-Nya dan memberikan kemudahan kepada kita semua dalam menuju masa depan ekonomi dan perbankan syariah yang lebih baik.

Semoga bermanfaat. *Wallahu a'laamu bish-shawab*

Jakarta, Februari 2016  
Kepala Departemen Perbankan Syariah



**Ahmad Buchori**

# Tim Penyusun

**Pengarah:**

Dr. Mulya E. Siregar  
Ahmad Buchori

**Penanggung Jawab:**

Deden Firman H

**Koordinator dan Editor:**

Setiawan Budi Utomo

**Penyusun:**

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi  
Departemen Perbankan Syariah  
Otoritas Jasa Keuangan

# Daftar Isi

Standar Produk Perbankan Syariah.....	i
Murabahah.....	i
Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I.....	iii
Pengantar Standar Kepala Departemen Perbankan Syariah OJK.....	ix
Tim Penyusun.....	xii
Daftar Isi.....	xiii
<b>PENGANTAR STANDAR.....</b>	<b>01</b>
<b>Bab 1 Pendahuluan.....</b>	<b>02</b>
1.1. Latar Belakang.....	02
1.2. Isu Permasalahan.....	03
1.3. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	04
1.4. Metodologi.....	06
1.5. Definisi Umum.....	07
<b>STANDAR PRODUK.....</b>	<b>11</b>
<b>Bab 2 Ketentuan Standar Operasional Produk (SOP)</b>	
<b>Pembiayaan Murabahah.....</b>	<b>12</b>
2.1. Ruang Lingkup.....	12
2.2. Tujuan.....	13
2.3. Landasan Hukum.....	13
2.4. Definisi Istilah.....	16
2.5. Muatan Standar.....	19

<b>Bab 3 Standar Umum SOP Pembiayaan Murabahah</b> .....	20
3.1. Fitur Produk.....	20
3.2. Prinsip Pembiayaan Murabahah.....	22
3.3. Standar Obyek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikannya.....	23
3.1. Fitur Produk.....	20
3.2. Prinsip Pembiayaan Murabahah.....	22
3.3. Standar Obyek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikannya.....	23
3.4. Standar Para Pihak Terkait.....	27
3.5. Standar Kriteria Nasabah.....	28
3.6. Standar Wakalah.....	32
3.7. Standar Metode Pembayaran dan <i>Reschedulling</i> .....	34
3.8. Standar Penetapan Harga.....	35
3.9. Standar Penetapan Margin Murabahah.....	38
3.10. Standar Penetapan Uang Muka.....	38
3.11. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV.....	39
3.12. Standar Angsuran Pembiayaan dan Potongan Angsuran ( <i>Khashm</i> ).....	40
3.13. Standar Pelunasan Dipercepat dan Potongan Pelunasan ( <i>Muqasah</i> ).....	42
3.14. Standar Diskon (Potongan Harga).....	43
3.15. Standar Biaya-biaya.....	44
3.16. Standar Agunan dan Jaminan.....	45
3.17. Standar Asuransi.....	51
3.18. Standar Perlakuan Tunggal.....	52
3.19. Standar Wanprestasi.....	53
3.20. Standar Denda ( <i>Ta'zir</i> ) dan Ganti Rugi ( <i>Ta'widh</i> ).....	53
3.21. Standar Penyelesaian Sengketa.....	55
3.22. Standar <i>Force Majeur</i> .....	56
3.23. Standar Berakhirnya Murabahah.....	57

<b>Bab 4 Standar Pelaksanaan</b> .....	58
4.1. Tahapan Proses Pembiayaan.....	58
4.2. Pengajuan Pembiayaan.....	60
4.3. Proses <i>Risk Assessment</i> dan Keputusan Pembiayaan.....	61
4.4. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan.....	62
4.5. Pembayaran Angsuran.....	62
4.6. Monitoring Pembiayaan.....	62
4.7. Pengakhiran Akad Murabahah.....	63
4.8. Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan.....	63
<b>Bab 5 Standar Manajemen Risiko</b> .....	66
5.1. Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko.....	66
5.2. Ruang Lingkup Penerapan Manajemen Risiko.....	67
<b>Bab 6 Standar Manajemen Sistem Informasi</b> .....	70
<b>Bab 7 Standar <i>Quality Control</i></b> .....	72
<b>Bab 8 Standar Perlindungan Nasabah</b> .....	74
8.1. Transparansi Informasi Produk.....	74
8.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah.....	75
<b>Bab 9 Standar Akuntansi dan Pembukuan</b> .....	78
9.1. Perlakuan Akuntansi.....	78
9.2. Ilustrasi Jurnal Umum.....	79
9.3. Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Langsung ( <i>Direct Financing</i> ).....	80
9.4. Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Tak Langsung ( <i>Indirect Financing</i> ).....	82
9.5. Tentang Persediaan (Mengacu pada PAPSI 2003).....	83

<b>Bab 10 Standar Kontrak Perjanjian Murabahah</b> .....	86
10.1. Pengantar Standar.....	86
10.2. Ketentuan Umum Standar Perjanjian.....	87
10.3. Klausul Identitas dan Jangka Waktu Pembiayaan.....	91
10.4. Klausul Barang Atau Obyek Pembiayaan Murabahah.....	91
10.5. Klausul Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank ( <i>Wakalah</i> ).....	93
10.6. Klausul Kesepakatan Jual-Beli.....	95
10.7. Klausul Harga Pokok dan Margin.....	96
10.8. Klausul Uang Muka ( <i>Urbun</i> ).....	98
10.9. Klausul Syarat dan Tata Cara Realisasi Pembayaran ( <i>Condition of Precedent</i> ).....	99
10.10. Klausul Biaya-biaya.....	100
10.11. Klausul Mekanisme Pembayaran.....	102
10.12. Klausul Jaminan ( <i>Collateral/Rahn</i> ).....	102
10.13. Klausul Kewajiban Nasabah ( <i>Affirmative Covenant</i> ).....	103
10.14. Klausul Larangan ( <i>Negative Covenant</i> ).....	103
10.15. Klausul Pelunasan Dipercepat.....	104
10.16. Klausul Cidera Janji ( <i>Wanprestasi</i> ).....	105
10.17. Klausul <i>Force Majeur</i> .....	106
10.18. Klausul Berakhirnya Akad Murabahah ( <i>Fasakh</i> ).....	107
10.19. Klausula Pilihan Penyelesaian Sengketa ( <i>Choice Of Law</i> ).....	108
10.10. Larangan Pencantuman Klausula Eksemsi dalam Standar Baku Akad Murabahah.....	109
 <b>LAMPIRAN</b> .....	 112
Lampiran 1.....	113
Ketentuan-ketentuan Hukum Terkait Murabahah.....	113
Lampiran 2.....	126
Contoh Standar Akad Pembiayaan Murabahah.....	126



**PENGANTAR STANDAR**

# Bab 1

## Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak (akad) yang paling umum diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%. Hal ini terjadi karena sebagian besar kredit dan pembiayaan yang diberikan sektor perbankan di Indonesia bertumpu pada sektor konsumtif. Agar mampu bersaing dengan perbankan konvensional, fitur Pembiayaan Murabahah yang mudah dan sederhana menjadikan ia primadona bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pembiayaan konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya.

Pada awalnya, Murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep Murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad Murabahah. Sekalipun pembiayaan Murabahah identik dengan pembiayaan konsumtif, namun sesungguhnya pembiayaan Murabahah dapat juga digunakan untuk pembelian barang produktif bagi aktivitas investasi maupun modal kerja usaha.

Sayangnya, kemudahan mekanisme pembiayaan Murabahah pun tak menjamin praktek di lapangan sesuai dengan ketentuan dan standar syariah maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Beberapa hal terkait penyimpangan antara praktek pembiayaan Murabahah dengan konsep dan ketentuan standar hukum syariah maupun hukum positif masih banyak ditemukan sehingga menjadikan hal itu dasar bagi penyusunan standar produk Murabahah ini.

## 1.2. Isu Permasalahan

Dalam rangka mendorong bank syariah agar tetap sesuai ketentuan dan standar syariah serta peraturan perundang-undangan terkait serta meningkatkan pelayanan dan perlindungan konsumen perbankan syariah diperlukan adanya standar produk yang dilandasi analisa permasalahan yang terjadi dalam penerapan produk pembiayaan Murabahah. Beberapa permasalahan terkait penerapan produk pembiayaan Murabahah menyangkut isu syariah, legal, dan operasional. Pembiayaan dengan skema Murabahah telah diaplikasikan sebagai produk unggulan perbankan syariah di berbagai belahan dunia meskipun praktik di lapangan masih memerlukan panduan standar produk untuk menghindari adanya berbagai penyimpangan diantaranya sebagaimana disebutkan dalam tabel berikut.

No.	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
1.	Murabahah dapat terjebak ke dalam akad tawarruq sehingga tidak terjadi <i>transfer of ownership</i> secara nyata dari Bank kepada Nasabah.	Beberapa akta pembiayaan yang dibuat oleh Notaris belum memenuhi syarat dan rukun pokok perjanjian yang diatur dalam hukum syariah.	Konsep Bank sebagai lembaga intermediasi uang mengakibatkan Bank tidak bisa berlaku sebagai penjual langsung pada pembiayaan Murabahah.

No.	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
2.	Adanya <i>mark up</i> keuntungan didasarkan pada pembiayaan secara non-tunai dianggap sebagai konsep <i>value of time</i> yang bertentangan dengan nilai syariah.	Adanya klausul aksionerasi dalam akad Murabahah yang melemahkan kedudukan nasabah (misal klausula larangan bagi nasabah ( <i>negative covenant</i> ))	Pertanggung jawaban risiko atas barang secara keseluruhan seringkali dilimpahkan kepada pihak nasabah atas akad wakalah dari pihak Bank
3.	Apabila tidak ada aktivitas penyerahan obyek pembiayaan Murabahah maka kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam.	Adanya hak tanggungan (APHT) margin keuntungan pihak Bank bisa menjadi riba.	Pembiayaan Murabahah sering dipersamakan dengan utang piutang karena tidak berlakunya pajak PPN atas jual beli.
4.	<i>Rescheduling</i> atau <i>roll over</i> pada nasabah tidak mampu bayar Murabahah dianggap sebagai bentuk riba akibat pembebanan biaya tambahan atas kompensasi pertambahan waktu.	Adanya pluralisme hukum terkait aspek jaminan.	Apabila Nasabah mengakhiri kontrak dengan cara berpura-pura tidak mampu memenuhi kewajiban dapat dikategorikan sebagai moral <i>hazard</i> yang dapat merugikan Bank.
5.	Pemberian potongan dalam Murabahah bagi Nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah disepakati apabila telah diperjanjikan.	Beberapa akad masih mengatur penyelesaian sengketa yang bertentangan dengan kewenangan absolut Pengadilan Agama	Adanya klaim Nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada Bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang.

### 1.3. Ruang Lingkup dan Tujuan

Standar Produk Murabahah ini mencakup (1) ketentuan standar operasional produk, standar pelaksanaan, standar manajemen resiko, standar sistem

informasi, standar *quality control*, standar perlindungan nasabah, standar akuntansi dan pembukuan, dan standar kontrak perjanjian, (2) inventarisasi ketentuan dan standar syariah terkait produk pembiayaan berbasis Murabahah, (3) inventarisasi standar operasional produk (SOP) dan akad bank syariah terkait produk berbasis Murabahah, (4) identifikasi dan analisis permasalahan terkait kepatuhan standar operasional produk (SOP) dan akad Murabahah terhadap ketentuan dan standar syariah produk Murabahah pada perbankan syariah di Indonesia dan (5) menyusun standar produk Murabahah yang dapat dijadikan pedoman bagi perbankan syariah di Indonesia.

Penyusunan Standar Produk Murabahah ini bertujuan untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk pembiayaan dan aktivitas perbankan syariah dengan akad Murabahah. Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai prinsip dan ketentuan syariah dan landasan hukum positif Indonesia. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam memanfaatkan produk berbasis akad Murabahah secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syariah yang berlaku. Operasionalisasi produk yang patuh pada ketentuan dan standar syariah diharapkan dapat meningkatkan daya saing produk perbankan syariah sehingga mampu memberikan manfaat dan pelayanan yang lebih baik bagi para nasabah maupun calon nasabah. Adapun, tujuan penyusunan Standar Produk Murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun rekomendasi standar produk berbasis Murabahah.
- b. Mewujudkan harmonisasi ketentuan dan standar syariah terkait produk berbasis Murabahah.
- c. Mewujudkan pedoman standar terkait produk berbasis Murabahah yang memudahkan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan serta memberikan pedoman minimum yang dapat membantu industri dalam pengembangan dan pelaksanaan produk.

- d. Memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang dapat melindungi konsumen melalui pemenuhan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance* dan kepatuhan *market conduct* dalam standar produk perbankan syariah.

#### 1.4. Metodologi

Metodologi yang digunakan dalam penyusunan standar ini adalah *indepth analysis*, yang mencakup studi kepustakaan, *survey*, dan diskusi dengan pelaku industri perbankan syariah serta narasumber terkait. Pengumpulan data dilakukan melalui sumber primer maupun sekunder. Data yang diperoleh diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif.

Data primer diperoleh melalui pengumpulan data yang diperlukan dari bank-bank syariah, sedangkan data sekunder diperoleh melalui *literature review* dari berbagai sumber berupa ketentuan fatwa syariah, pendapat ulama, peraturan perundangan-undangan yang berlaku, standar operasional dan praktik produk yang terdapat pada bank, serta hasil riset dan/atau publikasi lain terkait *review* yang melengkapi data sekunder, disamping mendukung proses analisis.

Penyusunan Standar Produk Murabahah dilakukan dengan memperhatikan masukan *stakeholders* utama yaitu para pelaku industri, asosiasi industri, regulator/otoritas, *standard setter* dan para ahli/pakar dalam forum diskusi berupa *focus group discussion* (FGD). Pihak-pihak yang dilibatkan dalam FGD tersebut adalah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS-IAI), Komite Pengembangan Jasa Keuangan Syariah (KPJKS), beberapa unit kerja terkait di Departemen Perbankan Syariah OJK, Asosiasi Perbankan Syariah Indonesia (ASBISINDO), serta industri perbankan syariah.

## 1.5. Definisi Umum

Murabahah adalah salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, Murabahah berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti "*keuntungan, laba, tambahan (margin)*". Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi Murabahah yaitu "*jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan*". Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi: subyek akad (*al 'aqidain*), obyek akad (*mahallul 'aqad*), tujuan akad (*maudhu'ul aqad*), dan *sighatul akad* (kesepakatan atau ijab dan kabul).

Jual beli Murabahah dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari:

1. Pihak yang berakad (*Al-'aqidain*)
  - a. Penjual (Bank)
  - b. Pembeli (Nasabah)
  - c. Pemasok (*Supplier*)
2. Obyek yang diakadkan (*Mahallul 'Aqad*)
  - a. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
  - b. Harga barang
3. Tujuan Akad (*Maudhu'ul Aqad*)
4. Akad (*Sighat al-'Aqad*)
  - a. Serah (ijab)
  - b. Terima (qabul)

Kecakapan hukum haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam akad Murabahah. Sebab para pihak yang berakad akan melakukan suatu perbuatan hukum yang melahirkan adanya hak dan kewajiban. Terkait obyek akad dalam hukum positif atau BW disebut dengan "sebab yang halal". Maka dalam prinsip umum obyek akad haruslah terbebas dari unsur yang dilarang secara syariah maupun hukum positif yaitu unsur *maghrib* (*maysir, gharar, dan riba*).

Tujuan pokok suatu akad merupakan suatu hal yang esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah utama dalam hukum Islam sebagaimana diterapkan Imam Suyuti dalam kitab *Al Asybah wa an Nazhir* bahwa "segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya (*al ummuru bi maqasidaha*)". Dalam kaitannya dengan jual-beli dengan pembiayaan murabahah ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak Bank (*ba'*) kepada Nasabah (*musytari'*).

*Sighat al-'aqad* adalah berupa ijab dan kabul. Syarat dalam ijab dan kabul ini meliputi:

1. *Jala'ul ma'na* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2. *Tawafuq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
3. *Jazmul iradaini* yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Maka kesepakatan lahir setelah adanya persesuaian antara *offer* dan *acceptance* dinyatakan dengan penandatanganan akad. Jika rukun dan syarat yang telah dijelaskan di atas dapat terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis jual beli murabahah sebagai berikut:

- a. Murabahah dengan tunai, yaitu jual beli barang dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli.
- b. Murabahah dengan cicilan (*bitsaman ajil*), yaitu jual beli barang dimana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli.

Pada awalnya, Murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep Murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad Murabahah. Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis Murabahah yang diterapkan oleh bank syariah

dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Beberapa hal tersebut diantaranya:

### **Bank Syariah**

1. Menjual barang pada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu Murabahah
3. Ada analisa *supplier*
4. Margin berdasarkan manfaat atau *value added* bisnis tersebut

### **Bank Konvensional**

1. Memberi kredit (uang) pada nasabah
2. Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah)
3. Tak ada analisa *supplier*
4. Bunga berdasarkan *rate* pasar yang berlaku

Mekanisme pembiayaan Murabahah mempunyai beberapa ciri atau elemen dasar. Yang paling utama dan membedakan pembiayaan Murabahah dengan kredit konvensional adalah adanya wujud barang sebagai *underlying asset of transaction* dimana barang harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum selesai.





# STANDAR PRODUK

# Bab 2

## Ketentuan Standar Operasional Produk (SOP) Pembiayaan Murabahah

### 2.1. Ruang Lingkup

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak yang paling umum diterapkan dalam aktivitas perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%. Pada awalnya, Murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep Murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad Murabahah.

Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Selain itu, pembiayaan Murabahah juga dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang untuk investasi maupun modal kerja usaha.

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan setiap aktivitas perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip dan standar syariah serta meminimalisir risiko atas produk Murabahah maka diperlukan suatu kerangka standar

operasional produk yang komprehensif dan konsisten sejalan dengan prinsip syariah.

## 2.2. Tujuan

Ketentuan ini disusun dengan tujuan untuk memberikan pedoman standar minimum bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam hal penerapan dan pengembangan produk pembiayaan Murabahah. Pedoman standar ini diharapkan dapat mengurangi risiko atas pembiayaan yang dilakukan oleh BUS, UUS maupun BPRS dalam menerapkan produk berakad Murabahah. Kehadiran pedoman standar terkait produk Murabahah ini juga akan memberikan kemudahan bagi otoritas dalam proses perizinan dan pengawasan produk, membantu memudahkan pelaksanaan dan pengembangan produk oleh pelaku industri serta memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang mendukung terciptanya *market conduct* yang dapat memenuhi prinsip perlindungan konsumen dalam layanan produk jasa perbankan syariah.

## 2.3. Landasan Hukum

No.	Landasan Hukum	Tentang
1.	UU No. 21 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
2.	UU No. 21 Tahun 2008	Perbankan Syariah
3.	PBI No. 7/6/PBI/2005	Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya
4.	PBI No. 9/19/PBI/2007	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

No.	Landasan Hukum	Tentang
5.	PBI No. 10/16/PBI/2008	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
6.	PBI No. 10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
7.	PBI No. 13/13/PBI/2011	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
8.	PBI No. 13/23/PBI/2011	Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
9.	Kodifikasi Produk Perbankan Syariah	Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana dan Pelayanan Jasa
10.	SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
11.	SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah
12.	SEBI No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012	Penyelesaian Pengaduan Nasabah
13.	SEBI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013	Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
14.	Perma No. 2 Tahun 2008	Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
15.	Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000	Tentang Murabahah

No.	Landasan Hukum	Tentang
16.	Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000	Tentang Wakalah
17.	Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000	Tentang Uang Muka dalam Murabahah
18.	Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000	Tentang Diskon dalam Murabahah
19.	Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IV/2000	Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran
20.	Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2003	Tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah
21.	Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/III/2004	Ganti Rugi ( <i>Ta'awidh</i> )
22.	Fatwa DSN No. 45/DSN-MUI/II/2005	<i>Line Facility</i>
23.	Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005	Tentang Potongan Tagihan Murabahah
24.	Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005	Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar
25.	Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005	Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
26.	Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/III/	Tentang Konversi Akad Murabahah
27.	PSAK 102	Tentang Akuntansi Murabahah
28.	PSAK 102 (Revisi 2013)	Tentang Akuntansi Murabahah
29.	PSAK 55	Tentang Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran
30.	PSAK 50	Tentang Instrumen Keuangan: Penyajian

No.	Landasan Hukum	Tentang
31.	PSAK 60	Tentang Instrumen Keuangan: Pengungkapan
32.	PAPSI	Tentang Murabahah

#### 2.4. Definisi Istilah

No.	Istilah	Definisi
1.	Akad	Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara Bank dan Nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standar dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku.
2.	Bank	PT Bank ...
3.	Nasabah	Individu atau badan usaha yang memperoleh fasilitas pembiayaan dari Bank.
4.	Murabahah	Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli.
5.	Pembiayaan Murabahah	Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya.
6.	Obyek Murabahah	Barang yang dijadikan <i>underlying asset of transaction</i> pada pembiayaan Murabahah yang harus disebutkan secara jelas, detail dan terperinci dalam kontrak. Barang yang dijualbelikan harus halal secara zat maupun cara perolehannya.
7.	Wakalah	Akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak ( <i>muwakkil</i> ) kepada pihak lain ( <i>wakil</i> ) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.

No.	Istilah	Definisi
8.	Pemasok/ <i>Supplier</i>	Pihak ketiga sebagai penyedia barang yang akan diperjualbelikan. Pihak ini disepakati oleh kedua belah pihak Bank dan Nasabah.
9.	Uang Muka	Sejumlah uang yang boleh diminta oleh Bank kepada Nasabah sebagai tanda kesungguhan Nasabah dalam transaksi Murabahah. Pembayaran uang muka dilakukan sebelum transaksi Murabahah terjadi.
10.	Harga Perolehan	Harga yang diberikan oleh Pemasok kepada Nasabah setelah dikurangi uang muka yang telah dibayar Nasabah kepada Pemasok.
11.	Harga Jual	Harga perolehan ditambah margin yang disepakati oleh Bank dan Nasabah yang ditetapkan dalam kontrak akad Murabahah.
12.	Margin	Selisih antara harga jual dan harga pokok pembiayaan dengan skema jual beli ( <i>Murabahah</i> , <i>Ijarah</i> dan <i>Salam</i> ). Margin merupakan besaran keuntungan yang menjadi hak bank sebagai penjual atas transaksi jual beli barang yang dilakukan dan disepakati dengan Nasabah. Besar kecilnya margin yang diperoleh dipengaruhi oleh pokok dan jangka waktu pembiayaan.
13.	Diskon Pemasok	Potongan harga dari Pemasok terhadap harga barang. Dalam hal diskon diberikan Pemasok sebelum terjadinya akad maka diskon menjadi hak Nasabah. Apabila diskon diberikan Pemasok setelah akad ditandatangani, maka pembagian diskon akan disepakati Bank dan Nasabah kemudian.
14.	Pembayaran Angsuran	Pembayaran kembali atas fasilitas yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah beserta margin untuk Bank.
15.	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal terakhir yang disepakati dalam hal Nasabah melunasi seluruh kewajibannya kepada Bank yang ditetapkan berdasarkan akad.
16.	Tunggakan	Kewajiban yang ditunaikan melewati tanggal jatuh tempo.

No.	Istilah	Definisi
17.	Pembayaran Tunggakan	Pembayaran angsuran yang ditunaikan setelah tanggal jatuh tempo. Pembayaran tunggakan akan dikenai konsekuensi berupa denda ( <i>ta'zir</i> ) dan/atau ganti rugi ( <i>ta'widh</i> ).
18.	Denda ( <i>Ta'zir</i> )	Sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan Nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada Bank (menunggak). Perolehan denda akan dimasukkan ke dalam rekening dana sosial ( <i>Qardhul Hasan</i> ).
19.	Ganti Rugi ( <i>Ta'widh</i> )	Penggantian terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam proses memperoleh pembayaran dari Nasabah akibat penyimpangan yang dilakukan oleh Nasabah ( <i>wanprestasi</i> ), termasuk namun tidak terbatas pada saat Nasabah menunggak pembayaran angsuran. Perolehan <i>ta'widh</i> akan diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank.
20.	Cidera Janji ( <i>Wanprestasi</i> )	Kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati bersama dalam kontrak. Tahapan dalam menangani <i>wanprestasi</i> diatur kemudian dalam ketentuan umum.
21.	Asuransi	Asuransi diperlukan dalam rangka mitigasi risiko. Pihak Bank dapat meminta Nasabah untuk menjaminkan harta benda yang dimiliki atas pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh Bank kepadanya.
22.	Jaminan	Jaminan dapat berupa jaminan materiil (agunan) ataupun non-materiil. Jaminan dapat diminta oleh pihak Bank kepada Nasabah/pengelola dana/pihak ketiga dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran atau hal yang telah disepakati bersama.

No.	Istilah	Definisi
23.	<i>Force Majeur</i>	Keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaan Nasabah yang berdampak secara langsung dan materiil sehingga Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti gempa bumi, badai, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, peperangan, embargo, pemogokan umum, huru-hara, peledakan dan pemberontakan.
24.	Pembayaran dan/atau Pelunasan Dipercepat	Pelunasan pembiayaan Murabahah yang dilakukan sebelum tanggal jatuh tempo, berupa pembayaran dan/atau pelunasan angsuran lebih cepat dan/atau lebih besar dari yang dijadwalkan dalam akad.
25.	Potongan Pelunasan	Potongan harga yang diberikan Bank kepada Nasabah pada saat pelunasan piutang Murabahah, apabila nasabah (i) melakukan pelunasan pembayaran secara tepat waktu atau (ii) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati; dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank.

## 2.5. Muatan Standar

Standar bagi Standar Operasional Produk (SOP) Pembiayaan Murabahah ini memuat beberapa ketentuan standar yang terdiri dari:

- A. Standar Umum (BAB V)
- B. Standar Pelaksanaan (BAB VI)
- C. Standar Manajemen Risiko (BAB VII)
- D. Standar Manajemen Sistem Informasi (BAB VIII)
- E. Standar *Quality Control* (BAB IX)
- F. Standar Perlindungan Nasabah (BAB X)
- G. Standar Akuntansi dan Pembukuan (BAB XI)
- H. Standar Kontrak Perjanjian Murabahah (BAB XII)

# Bab 3

## Standar Umum SOP Pembiayaan Murabahah

### 3.1. Fitur Produk

No.	Aspek	Keterangan
1.	Akad	Pembiayaan dengan akad Murabahah dapat berupa: 1. Murabahah dengan akad tunggal (sederhana/basithah) 2. Murabahah dengan gabungan waad atau akad lain (kompleks/murakkabah) yang dapat berupa: <ul style="list-style-type: none"><li>• Murabahah didahului dengan wa'ad dan/atau wakalah; atau</li><li>• Murabahah didahului dengan wa'ad dan/atau wakalah dalam bentuk paket (<i>jizaf</i>).</li></ul>
2.	Tujuan Pembiayaan	Pembiayaan Murabahah dapat diberikan untuk kepentingan Nasabah seperti: a. Kebutuhan konsumtif b. Kebutuhan modal kerja usaha c. Kebutuhan investasi
3.	Obyek Pembiayaan	a. Barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang tidak dilarang penggunaannya menurut ketentuan syariah b. Obyek pembiayaan dalam bentuk barang dapat berupa barang yang definitif ( <i>muayyan</i> ) atau berupa paket sejumlah barang ( <i>jizaf</i> )

No.	Aspek	Keterangan
4.	Jangka Waktu Pembiayaan	Pembiayaan Murabahah dapat diberikan dalam jangka waktu: a. Jangka waktu wa'ad dalam <i>line facility</i> lebih panjang dari jangka waktu akad Murabahah b. Jangka waktu wa'ad untuk <i>availability</i> period lebih pendek dari jangka waktu akad Murabahah
5.	Kriteria Nasabah	Pembiayaan Murabahah dapat diberikan kepada tipe Nasabah: a. Perorangan/Individu atau; b. Badan Usaha atau; c. Badan Hukum
6.	Sifat Fasilitas	Fasilitas Pembiayaan Murabahah dapat bersifat: • Transaksi Bergulir ( <i>Revolving</i> ) Pembiayaan jangka pendek yang dilengkapi dengan wa'ad dalam skema <i>line facility</i> berupa penarikan pembiayaan berseri • Transaksi Satu Kali ( <i>Non Revolving</i> ) Pembiayaan sekali tarik, penarikan pembiayaan hanya satu kali selama jangka waktu pembiayaan
7.	Mata Uang	Rupiah atau Valuta asing
8.	Uang Muka	disepakati bersama Bank dan Nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
9.	Margin	disepakati bersama Bank dan Nasabah
10.	Diskon (Potongan Harga)	diatur lebih lanjut secara terpisah
11.	Jenis Perikatan	Jenis perikatan perjanjian pembiayaan sesuai kebutuhan dan ketentuan yang berlaku dapat dilaksanakan dalam bentuk: a. Notariil atau; b. Di bawah tangan
12.	Jenis Perjanjian	Perjanjian yang disepakati oleh para pihak dapat terdiri dari: a. Perjanjian Pokok Akta perjanjian Pembiayaan Murabahah

No.	Aspek	Keterangan
		b. Perjanjian Tambahan (Assesoir) Akta perjanjian diluar perjanjian pokok yang digunakan sebagai pelengkap perjanjian pokok seperti: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Pengikatan Agunan</li> <li>2. Akta Pengalihan Kuasa (Wakalah)</li> <li>3. Akta Wa'ad</li> <li>4. Akta lain yang dipandang perlu</li> </ol>
13.	Biaya-biaya	dijelaskan lebih lanjut secara terpisah
14.	Pembayaran Angsuran	dijelaskan lebih lanjut secara terpisah
15.	Agunan dan Jaminan	dijelaskan lebih lanjut secara terpisah
16.	Asuransi	dijelaskan lebih lanjut secara terpisah
17.	Penanganan Tunggakan	dijelaskan lebih lanjut secara terpisah

### 3.2. Prinsip Pembiayaan Murabahah

- 3.2.1. Pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
- 3.2.2. Pembiayaan Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.
- 3.2.3. Saat penyusunan perjanjian Pembiayaan Murabahah, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas Obyek Pembiayaan yang akan diperjualbelikan.

- 3.2.4. Dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual Obyek Pembiayaan kepada Nasabah dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan Margin.
- 3.2.5. Harga Perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki Obyek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
- 3.2.6. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan Harga Perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh Bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang.
- 3.2.7. Nasabah sebagai Pembeli berjanji untuk membayar Harga Jual yang disepakati atas Obyek Pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

### **3.3. Standar Obyek Pembiayaan Murabahah dan Kepemilikannya**

- 3.3.1. Obyek Pembiayaan Murabahah harus merupakan barang-barang, atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang memenuhi prinsip-prinsip Syariah yang diatur dalam UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian.
- 3.3.2. Spesifikasi obyek pembiayaan yang dinyatakan dengan jelas meliputi antara lain namun tidak terbatas pada:
  - 3.3.2.1. Kriteria barang yang meliputi sifat, jenis, dan tipe barang.
  - 3.3.2.2. Kuantitas barang yang meliputi jumlah atau unit barang.

3.3.2.3. Jenis obyek yang ditransaksikan Murabahah secara paket (*jizaf*) dan obyek terkait lainnya yang menjadi satu kesatuan.

3.3.3. Obyek Pembiayaan Murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti:

- a. Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (riba fadhli) atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (riba nasi'ah)
- b. Maysir, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain
- c. Gharar, transaksi dengan menggunakan obyek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan
- d. Haram, baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah
- e. Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak
- f. Risywah (suap), pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu

3.3.4. Obyek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh Bank bisa diakui berdasarkan bukti yang sah **secara prinsip** dan sesuai dengan syariah.

3.3.5. Ciri obyek pembiayaan Murabahah telah dimiliki **secara prinsip** adalah obyek tersebut memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai, memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik), dapat diperjual-belikan, serta dapat dipindahkan kepemilikannya.

- 3.3.6. Obyek Pembiayaan Murabahah dapat berupa aset berwujud (*tangible assets*) maupun aset tidak berwujud (*intangible assets*).
- 3.3.7. Aset berwujud yang dimaksud dapat berupa barang dagangan, bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat dan aset sejenis lainnya.
- 3.3.8. Aset tidak berwujud dapat berupa merk dagang (*trade mark*), logo (*brand*), hak cipta (*copy right*), hak paten (*patent*), reputasi dan aset non moneter lain serta aset tidak berwujud sejenis lainnya.
- 3.3.9. Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi Obyek Pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang dan lain sebagainya. Terkait hal di atas, Bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas Obyek Pembiayaan yang akan dibiayai.
- 3.3.10. Kepemilikan Obyek Pembiayaan harus sudah dalam penguasaan penjual baik dalam penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) ataupun penguasaan konstruktif (*qabdh hukmi*).
- 3.3.11. Kepemilikan Obyek Pembiayaan sedapat mungkin dialihkan **secara efektif** dari Bank sebagai Penjual kepada Nasabah sebagai Pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Syariah.
- 3.3.12. Konsep kepemilikan Obyek Pembiayaan **secara efektif** yang dimaksud adalah saat kedua belah pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh Bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara Bank dan Pemasok (penguasaan konstruktif).

- 3.3.13. Kepemilikan oleh Nasabah diakui setelah Bank menyerahkan Obyek Pembiayaan kepada Nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak Murabahah.
- 3.3.14. Akibat kepemilikan Obyek Pembiayaan oleh Nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas Obyek Pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah.
- 3.3.15. Selama Nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan Obyek Pembiayaan, Bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas Obyek Pembiayaan tersebut.
- 3.3.16. Satu Obyek Pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa kontrak Murabahah secara bersamaan (simultan).
- 3.3.17. Beberapa Obyek Pembiayaan boleh digunakan dalam satu kontrak Murabahah untuk para pihak yang sama pada satu waktu yang sama.
- 3.3.18. Nasabah tidak memiliki hak tukar (khiyar) atas Obyek Pembiayaan yang ditemukan memiliki cacat pada saat atau setelah kontrak disepakati.
- 3.3.19. Nasabah memiliki hak tukar (khiyar) atas Obyek Pembiayaan jika cacat terjadi dan ditemukan sebelum kontrak disepakati.
- 3.3.20. Terkait ketentuan di atas, Nasabah memiliki hak untuk membatalkan kontrak atau melanjutkan kontrak dengan atau tanpa tambahan syarat yang disepakati dalam kontrak.
- 3.3.21. Kedua belah pihak menyepakati masa penukaran Obyek Pembiayaan yang cacat atas Obyek Pembiayaan yang lebih baik sesuai spesifikasi yang diminta Nasabah.

- 3.3.22. Kedua belah pihak menyepakati jenis-jenis kerusakan atas Obyek Pembiayaan yang memengaruhi hak tukar (*khiyar*).
- 3.3.23. Bank boleh menunda pencatatan nama Nasabah pada Obyek Pembiayaan hingga mencapai kesepakatan harga jual dari Bank.
- 3.3.24. Bank akan dan harus menolak permintaan Pembiayaan Murabahah jika Nasabah dan Pemasok telah membuat perjanjian yang meminta Bank memberikan kredit dana dibandingkan pertukaran (jual beli) barang.

#### **3.4. Standar Para Pihak Terkait**

- 3.4.1. Para pihak dalam kontrak Murabahah adalah pihak yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 3.4.2. Para pihak dalam kontrak Murabahah harus mempunyai kapasitas hukum untuk melaksanakan kontrak.
- 3.4.3. Dalam kontrak Murabahah, Bank bertindak sebagai Penjual dan Nasabah bertindak sebagai Pembeli.
- 3.4.4. Kontrak Murabahah harus disertai dengan penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) dari kedua belah pihak.
- 3.4.5. Salah satu atau kedua belah pihak diperbolehkan melaksanakan kontrak melalui perantara yang sah, dibuktikan dengan surat pernyataan perwakilan yang ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan.
- 3.4.6. Para pihak harus terikat pada seluruh ketentuan dalam kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang mana seluruh ketentuan tersebut tidak ada satu pun yang melanggar kepatuhan prinsip syariah didalamnya.

### 3.5. Standar Kriteria Nasabah

- 3.5.1. Calon Nasabah adalah pihak yang termasuk ke dalam orang-perorangan dan/atau Perusahaan/Badan Usaha.
- 3.5.2. Calon Nasabah perorangan harus cakap hukum dengan memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam pasal 330 KUHPerdata serta bukan pihak yang dikecualikan dalam Pasal 433 KUHPerdata.
- 3.5.3. Calon Nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat.
- 3.5.4. Nasabah yang terikat dalam suatu perkawinan diperlakukan sebagai 1 (satu) Nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuat oleh Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 3.5.5. Perusahaan/Badan Usaha yang akan menjadi Nasabah Bank dapat berbentuk Perusahaan Terbatas, BUMN, BUMD, PMDN, PMA, CV, Koperasi atau Yayasan.
- 3.5.6. Perusahaan/Badan Usaha yang menjadi Nasabah Bank harus telah sah berdiri sebagai badan hukum sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 untuk Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 untuk Koperasi, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 untuk Yayasan.
- 3.5.7. Usaha yang dijalankan oleh Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha yang akan mengajukan pembiayaan Murabahah

merupakan usaha yang legal serta memenuhi prinsip dan ketentuan syariah.

- 3.5.8. Usaha yang dijalankan oleh Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha telah memenuhi syarat terkait dokumen perijinan yang diperlukan seperti Akta Perusahaan yang telah disahkan oleh Institusi Berwenang, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) serta kelengkapan dokumen-dokumen perijinan usaha dari Institusi Berwenang.
- 3.5.9. Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet Bank Indonesia.
- 3.5.10. Untuk memudahkan pengelolaan risiko, calon Nasabah dapat dikelompokkan menjadi beberapa segmentasi Nasabah seperti:

No.	Segmentasi	Kriteria
1.	Mikro	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warga Negara Indonesia</li><li>2. Penjualan tahunan &lt;Rp 300.000.000,00</li><li>3. Kekayaan bersih &lt; Rp 50.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li><li>4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha menengah atau usaha besar</li><li>5. Berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li></ol>
2.	Kecil	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warga Negara Indonesia</li><li>2. Penjualan tahunan &gt; Rp 300.000.000,00-Rp 2.500.000.000,00</li><li>3. Kekayaan bersih &gt; Rp 50.000.000,00-Rp 500.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li><li>4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha menengah atau usaha besar</li><li>5. Berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li></ol>

No.	Segmentasi	Kriteria
3.	Menengah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan &gt; Rp 2.500.000.000,00-Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih &gt; Rp 500.000.000,00-Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Diberikan kepada Nasabah berbentuk badan usaha yang tidak berbadan hukum atau badan usaha yang berbadan hukum, tidak termasuk koperasi</li> </ol>
4.	Besar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjualan tahunan di atas Rp 50.000.000.000,00</li> <li>2. Kekayaan bersih di atas Rp 10.000.000.000,00; tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha</li> <li>3. Plafond pembiayaan di atas Rp 20.000.000.000,00</li> </ol>

3.5.11. Bank harus memiliki penggolongan dan kebijakan mengenai target market khusus terkait segmen atau profesi yang berisiko. Proses persetujuan atas pembiayaan yang diberikan pada segmen atau profesi berisiko ini harus diberikan dengan lebih berhati-hati antara lain dengan pertimbangan risiko yang matang dan/atau persetujuan pada level yang lebih tinggi (*One Up Approval*) dibandingkan dengan pembiayaan biasa.

3.5.11.1. Contoh target market khusus berdasarkan jenis pekerjaan

Jenis Pekerjaan	Keterangan
Anggota Parlemen	Anggota MPR, DPR, DPRD
Aparat Penegak Hukum	TNI, Polisi
Jabatan Politis	Politikus, Gubernur, Walikota
Pemuka Agama	Pendakwah, Pendeta
Konsultan Hukum	Pengacara, Hakim, Jaksa, Petugas Pengadilan
Figur Publik	Ketua Partai, Artis, Musisi, Pelukis
Pejabat Pemerintahan	Setingkat Dirjen di atasnya
Pekerjaan Lainnya	Supir, Satpam, Kurir Dokumen, Office Boy

Jenis Pekerjaan	Keterangan
Pilot dan Kapten Kapal	-
Atlet olah raga	-
Kontraktor	Kontraktor Bangunan, Kontraktor Mesin, <i>Fashion Designer</i> , <i>Design Interior</i> , <i>Event Organizer</i>

### 3.5.11.2. Contoh target market khusus berdasarkan jenis usaha/industri

Jenis Usaha	Keterangan
Kantor Layanan Hukum	Kantor Pengacara, Lembaga Bantuan Hukum
Usaha Penyedia Jasa Tenaga Kerja	<i>Outsourcing</i>
Persenjataan/Peralatan Perang	Pedagang Senjata, Pabrik Perakitan Senjata dan Bahan Peledak
Lembaga Swadaya Masyarakat	Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), <i>Non Government Organization</i> (NGO) dan Yayasan (kecuali institusi pendidikan seperti sekolah dan penyedia jasa kesehatan seperti rumah sakit)

### 3.5.11.3. Jenis Usaha yang tidak termasuk kriteria Nasabah:

Jenis Usaha	Keterangan
Pusat Hiburan atau Klub Malam dan Industri Ilegal	Tempat karaoke, casino, spa, perjudian, prostitusi, narkoba, penyelundupan, pemalsuan, dll. Tidak termasuk tempat hiburan keluarga seperti taman safari, taman bermain dunia fantasi, dll.
Persenjataan/peralatan perang ilegal	Pedagang senjata, pabrik perakitan senjata dan bahan peledak

### 3.6. Standar Wakalah

- 3.6.1. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank.
- 3.6.2. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa Bank berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi Obyek Murabahah sesuai dengan yang telah disepakati.
- 3.6.3. Dalam pelaksanaan tugas Nasabah sebagai wakil Bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Bank dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab Nasabah.
- 3.6.4. Wakalah dalam transaksi Murabahah dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan obyek Murabahah, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek Murabahah dengan dana yang berasal dari Nasabah dan/atau Bank.
- 3.6.5. Dalam hal para pihak ingin melaksanakan akad pembiayaan Murabahah sebelum Nasabah melaksanakan tugas wakalahnya, maka akad Murabahah berlaku efektif setelah melakukan tugas wakalah (*muallaq*). Hal ini hanya bisa dilakukan ketika obyek Murabahah memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.
- 3.6.6. Nasabah yang bertindak sebagai wakalah pihak Bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk:

- a. membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (*warranties*) sehubungan dengan Pembelian atas nama Bank;
  - b. melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama Bank selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian atau akad; atau
  - c. meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam Harga Beli yang ditentukan.
- 3.6.7. Sebagai wakil, Nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank.
- 3.6.8. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah sebagai wakil Bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.
- 3.6.9. Nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force majeure* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana Bank menyerahkannya kepada Nasabah.
- 3.6.10. Nasabah dengan menggunakan biaya Nasabah sendiri dapat menutup asuransi atas Obyek Pembiayaan secara memadai, dimana Bank menjadi penerima utama pembayaran asuransi, yang meliputi risiko seperti kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan, penyimpanan, dan pergudangan dari barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh Bank.

- 3.6.11. Nasabah tidak diperbolehkan mengadakan perubahan, pengesampingan, atau pembatalan terhadap pembelian, dan tidak ada ketentuan manapun yang dijadikan dasar bagi Nasabah untuk membatalkan pembelian tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Bank.
- 3.6.12. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau kepada penyedia.

### **3.7. Standar Metode Pembayaran dan *Reschedulling***

- 3.7.1. Bank dapat memberikan Pembiayaan Murabahah untuk keseluruhan atau sebagian dana yang dibutuhkan untuk memiliki barang yang dimaksud oleh Nasabah.
- 3.7.2. Bank dapat memberikan Pembiayaan Murabahah dalam bentuk tunai atau angsuran.
- 3.7.3. Untuk menghindari penyalahgunaan dana pembiayaan, Bank melakukan pembayaran tunai kepada Pemasok dan tidak diberikan secara tunai kepada Nasabah sekalipun Nasabah merupakan agen pembeli (wakil) yang ditunjuk oleh Bank.
- 3.7.4. Dana Pembiayaan dikirim oleh Bank ke rekening Nasabah sebelum dibayarkan tunai kepada Pemasok sebagai bukti bahwa Nasabah menerima pembiayaan dari Bank.
- 3.7.5. Jika diperlukan, pembayaran angsuran Murabahah dapat dijadwal ulang (*reschedule*) dalam rangka penyesuaian posisi keuangan Nasabah atau demi kepentingan lain yang diperbolehkan syariah maupun legal.

- 3.7.6. Terkait penjadwalan ulang angsuran Murabahah, Bank tidak boleh menambahkan harga jual yang telah disepakati dalam kontrak dengan alasan apapun.
- 3.7.7. Jika diperlukan, para pihak dapat menyepakati untuk membuat perjanjian lain terkait penjadwalan ulang angsuran Murabahah. Perjanjian lain yang dimaksud dapat berbentuk (i) akad perjanjian Pembiayaan Murabahah baru yang terpisah atau berdiri sendiri terlepas dari perjanjian lama dan/atau (ii) jadwal pembayaran baru (*reschedule*) yang dituangkan dalam addendum akad perjanjian lama.
- 3.7.8. Proses penjadwalan ulang pembayaran angsuran Pembiayaan Murabahah untuk Nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar harus patuh pada ketentuan restrukturisasi pembiayaan yang berlaku.
- 3.7.9. Penerbitan kewajiban baru atas Nasabah meningkatkan potensi risiko yang menyebabkan Bank boleh meminta tambahan jaminan untuk menjamin pembayaran kewajiban tersebut.

### **3.8. Standar Penetapan Harga**

- 3.8.1. Harga dan mata uang yang digunakan harus dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama dalam kontrak.
- 3.8.2. Dalam hal Bank ingin menjual barang (aset) kepada Nasabah menggunakan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan Bank saat memperoleh Obyek Pembiayaan tersebut dari Pemasok.
- 3.8.3. Para pihak dibolehkan untuk melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda dari mata uang yang

disepakati dalam kontrak dengan ketentuan jumlah pembayaran tersebut memiliki nilai yang sama pada tingkat nilai tukar hari (*spot exchange rate*) pembayaran yang dimaksud.

- 3.8.4. Bank harus menyatakan Harga Jual dari Obyek Pembiayaan yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip. Harga Jual Bank mencakup Harga Pokok Bank dan Margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi Bank.
- 3.8.5. Untuk menghindari mis-interpretasi Standar Penetapan Harga, maka diperlukan ilustrasi sebagai berikut:
- |                    |   |
|--------------------|---|
| Harga Pokok Barang | : Rp 100.000.000                              |
| Biaya Langsung     | : Rp 2.000.000                                |
| Harga Perolehan    | : Rp 102.000.000                              |
|                    | (Harga Pokok Barang + Biaya Langsung)         |
| Uang Muka          | : Rp 32.000.000                               |
| Harga Pokok Bank   | : Rp 70.000.000 (Harga Perolehan – Uang Muka) |
| Margin             | : Rp 10.000.000                               |
| Harga Jual Bank    | : Rp 80.000.000 (Harga Pokok Bank + Margin)   |
- 3.8.6. Harga Jual Bank (*selling price*) adalah harga yang diberikan Bank kepada Nasabah. Harga Jual Bank didasarkan pada Harga Pokok Bank ditambah Margin (Keuntungan) yang diinginkan oleh Bank.
- 3.8.7. Harga Pokok Bank dapat dihitung berdasarkan Harga Perolehan Barang dikurangi dengan Uang Muka yang diberikan oleh Nasabah. Harga Pokok Bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh Bank kepada Nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah. Harga Pokok Bank bisa juga dinyatakan sebagai plafond Pembiayaan Murabahah.

- 3.8.8. Harga Perolehan Barang adalah Harga Pokok Barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.
- 3.8.9. Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati.
- 3.8.10. Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam Harga Perolehan adalah Biaya Langsung.
- 3.8.11. Biaya langsung (*direct expenses*) adalah biaya yang termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas Obyek Pembiayaan.
- 3.8.12. Biaya tidak langsung (*indirect expenses*) yang terkait dengan transaksi Murabahah seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- 3.8.13. Biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- 3.8.14. Seluruh biaya langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak Murabahah, tidak boleh ditambahkan sebagai komponen Harga Perolehan dan selayaknya ditanggung oleh Nasabah.

### **3.9. Standar Penetapan Margin Murabahah**

- 3.9.1. Margin jual Murabahah merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected yield*) oleh Bank.
- 3.9.2. Margin (*mark up price*) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.
- 3.9.3. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok Bank.
- 3.9.4. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
- 3.9.5. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
- 3.9.6. Bank dapat memberikan potongan margin Murabahah sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian.

### **3.10. Standar Penetapan Uang Muka**

- 3.10.1. Dalam akad Pembiayaan Murabahah, Bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- 3.10.2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- 3.10.3. Besar jumlah uang muka merupakan bagian dari Harga Jual Bank kepada Nasabah sehingga jika Nasabah memenuhi akad maka Nasabah hanya tinggal memenuhi kewajiban Harga Jual tersebut.

- 3.10.4. Jika nasabah membatalkan akad Murabahah, Nasabah harus memberikan ganti rugi kepada Bank dari uang muka tersebut senilai kerugian aktual yang terjadi.
- 3.10.5. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, Bank dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- 3.10.6. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, Bank harus mengembalikan sisa kelebihan uang muka tersebut kepada nasabah.

### **3.11. Standar Plafond Pembiayaan dan FTV**

- 3.11.1. Bank berhak menentukan batasan plafond pembiayaan yang akan diberikan kepada Nasabah menurut kebijakan Bank masing-masing.
- 3.11.2. Plafond Pembiayaan Murabahah adalah Harga Perolehan dikurangi Uang Muka dari Nasabah. Sehingga total piutang Nasabah adalah Plafond + Margin Bank.
- 3.11.3. Maksimum plafond pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai standar perhitungan *Financing to Value* (FTV).
- 3.11.4. *Financing to Value* (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V).
- 3.11.5. Rasio penghitungan *Financing To Value* (FTV) dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan.

### 3.11.6. Cara menghitung FTV:

$$\text{FTV} = \frac{\text{Plafond Pembiayaan}}{\text{Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian}}$$

3.11.7. Penetapan *Financing To Value* (FTV) bertujuan untuk meyakinkan bahwa aset/usaha/proyek yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi konsumen atas kewajaran harga jual.

3.11.8. Dalam rangka memenuhi standar FTV, Bank berhak meminta dokumen-dokumen berikut kepada Nasabah:

3.11.8.1. Surat Pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas pembiayaan konsumsi lain yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di Bank yang sama maupun di Bank lain. Jika Calon Nasabah tidak bersedia, Bank berhak menolak permohonan Nasabah.

3.11.8.2. Surat pernyataan berisi klausula yang berbunyi, “Jika Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan standar Otoritas Jasa Keuangan mengenai FTV”

### 3.12. Standar Angsuran Pembiayaan dan Potongan Angsuran (*Khashm*)

3.12.1. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana yang telah disalurkan Bank disertai dengan margin keuntungan yang menjadi hak Bank.

- 3.12.2. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada Bank sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian.
- 3.12.3. Jadwal angsuran yang disampaikan kepada Nasabah tidak boleh dipisahkan antara unsur pokok dan margin.
- 3.12.4. Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan ke rekening atas nama Nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian.
- 3.12.5. Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- 3.12.6. Jika pembayaran kewajiban Nasabah berdasarkan akad perjanjian jatuh pada hari diluar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.
- 3.12.7. Dalam hal pengembalian dana dilakukan melalui rekening Nasabah yang terdapat di Kantor Cabang Syariah, maka dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada Bank karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 KUHPerdara, untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajibannya kepada Bank.
- 3.12.8. Dalam hal pembayaran angsuran kurang dari jumlah yang seharusnya, Bank boleh mencatat kekurangan tersebut sebagai tunggakan.

- 3.12.9. Dalam hal Nasabah mengembalikan seluruh kewajiban Bank lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka Bank boleh memberikan diskon pelunasan dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank.
- 3.12.10. Potongan angsuran (Khashm) Murabahah dapat diberikan Bank kepada Nasabah apabila Nasabah (i) melakukan pembayaran angsuran tepat waktu, (ii) mengalami penurunan kemampuan atau (iii) menurut penilaian Bank, Nasabah dapat diberikan potongan angsuran.
- 3.12.11. Mekanisme pembukuan potongan angsuran Murabahah dilakukan sesuai standar akuntansi yang berlaku dimana Bank membukukan beban potongan angsuran atau beban operasional atas potongan yang diberikan.
- 3.12.12. Keputusan pemberian potongan angsuran harus dilengkapi dengan bukti yang memadai terkait dengan dasar dan alasan yang jelas dan wajar sebelum tanggal jatuh tempo angsuran.

### **3.13. Standar Pelunasan Dipercepat dan Potongan Pelunasan (*Muqasah*)**

- 3.13.1. Pelunasan dipercepat adalah pembayaran sebagian atau keseluruhan dana pembiayaan Murabahah yang dilakukan sebelum jatuh tempo masa pembayaran yang dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 3.13.2. Pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.

- 3.13.3. Pemberitahuan tertulis mencakup perubahan skema angsuran apakah jangka waktu yang dipersingkat atautkah perubahan jumlah angsuran yang diperbesar.
- 3.13.4. Pelunasan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme berupa penyerahan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan.
- 3.13.5. Potongan pelunasan dipercepat (muqasah) akan diberikan Bank kepada Nasabah pada saat pelunasan piutang Murabahah, apabila nasabah (i) melakukan pelunasan pembayaran secara tepat waktu atau (ii) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati; dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank.
- 3.13.6. Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan yang dilakukan sebagian atau seluruhnya dihitung dan disepakati bersama kemudian.
- 3.13.7. Pelunasan keseluruhan dana pembiayaan Murabahah oleh Nasabah kepada Bank secara otomatis juga menghentikan seluruh pembayaran kewajiban Nasabah kepada Bank.

### **3.14. Standar Diskon (Potongan Harga)**

- 3.14.1. Jika diskon (potongan harga) yang diberikan Pemasok terhadap harga barang sebelum terjadinya akad maka diskon menjadi hak Nasabah. Apabila diskon diberikan Pemasok setelah akad ditandatangani, maka pembagian diskon akan disepakati Bank dan Nasabah kemudian.

### 3.15. Standar Biaya-biaya

3.15.1. Biaya dalam pembiayaan Murabahah terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat.

No.	Jenis Biaya	Keterangan
1.	Biaya Administrasi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya administrasi disesuaikan menurut kebijakan Bank terkait pengadaan berkas-berkas dan dokumen pembiayaan</li> <li>2. Bank harus memiliki standar acuan biaya administrasi tersendiri yang terlepas dari besarnya jumlah pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah</li> <li>3. Biaya administrasi sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li> <li>4. Biaya administrasi dibayarkan di awal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan</li> </ol>
2.	Biaya Penutupan Asuransi Jiwa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan jika menurut Bank perlu dilakukan penutupan asuransi jiwa</li> <li>2. Besarnya biaya asuransi jiwa tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi jiwa</li> <li>3. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran kewajiban pokok kepada Bank</li> </ol>
3.	Biaya Penutupan Asuransi Agunan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini tergantung kepada profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan asuransi</li> <li>2. Klaim atas asuransi akan diutamakan untuk pembayaran kewajiban pokok kepada Bank</li> </ol>
4.	Biaya Notaris dan Akta Pengikatan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya ini dikenakan saat pengikatan akad pembiayaan dan agunan, jika menurut Bank pengikatan harus menggunakan Notaris</li> <li>2. Notaris yang digunakan adalah notaris rekanan Bank</li> </ol>

No.	Jenis Biaya	Keterangan
5.	Biaya Materai	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebesar biaya materai yang digunakan pada saat pengikatan pembiayaan</li><li>2. Biaya materai sepenuhnya merupakan beban Nasabah</li></ol>
6.	Biaya Jasa Penilai Independen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Biaya ini hanya dikenakan jika menurut Bank perlu dilakukan penilaian atas Obyek Pembiayaan atau agunan oleh pihak independen</li><li>2. Penilaian dilakukan oleh penilai rekanan Bank</li></ol>
7.	Biaya Pelunasan Dipercepat	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Biaya yang merupakan beban administratif dan penggantian kerugian (<i>ta'widh</i>) atas percepatan pelunasan pembiayaan ini disesuaikan menurut kebijakan Bank. Hal ini terkait beban pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena akan menyebabkan penambahan biaya administrasi Bank dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas Bank yang disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan.</li><li>2. Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara <i>irregular</i> seperti (i) biaya administrasi (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja Bank atas dana nasabah pihak ketiga.</li></ol>

### 3.16. Standar Agunan dan Jaminan

3.16.1. Jaminan pokok atas pembiayaan Murabahah adalah keyakinan Bank atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

3.16.2. Agunan merupakan “*secondary source repayment*” atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan Murabahah apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.

- 3.16.3. Bank boleh menerbitkan Surat Pengakuan Utang (*Grosse Akta*) terkait perjanjian Murabahah sebagai langkah antisipasi yang dilakukan oleh Bank dalam hal pembuktian secara hukum positif bahwa Nasabah telah menerima pembiayaan dari Bank.
- 3.16.4. Terkait pasal di atas, Bank boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.
- 3.16.5. Jika terjadi wanprestasi oleh Nasabah, Surat Pengakuan Utang ini dapat memperkuat posisi Bank sebagai penerima pembayaran segala kewajiban dari Nasabah.
- 3.16.6. Bank boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan.
- 3.16.7. Dalam hal Bank meminta pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan atas obyek pembiayaan, Surat Kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.
- 3.16.8. Obyek Pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam kontrak ini bersifat boleh dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat Obyek Pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan.

- 3.16.9. Bank wajib menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva (Produktif dan Aktiva Non Produktif) senantiasa dalam keadaan lancar.
- 3.16.10. Penilaian atas kualitas Aktiva Produktif dalam bentuk Pembiayaan dilakukan berdasarkan faktor-faktor sebagai berikut:
  - a. prospek usaha;
  - b. kinerja (*performance*) nasabah; dan
  - c. kemampuan membayar.
- 3.16.11. Kualitas Aktiva Produktif dalam bentuk Pembiayaan digolongkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.
- 3.16.12. Bank wajib membentuk PPA (Penyisihan Penghapusan Aktiva) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif.
- 3.16.13. Pembentukan PPA untuk Aktiva Produktif dalam bentuk Pembiayaan Murabahah dihitung berdasarkan saldo harga pokok.
- 3.16.14. Nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPA (Penyisihan Penghapusan Aktiva) ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk agunan berupa jaminan Pemerintah Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebesar 100% (seratus persen) dari nilai yang dijamin;
  - b. untuk agunan tunai berupa giro, tabungan, deposito, setoran jaminan, dan/atau emas yang diblokir dan disertai dengan surat kuasa pencairan, paling tinggi sebesar 100% (seratus persen);
  - c. untuk agunan berupa surat berharga dan/atau tagihan yang diterbitkan oleh Pemerintah Indonesia, paling tinggi sebesar 100% (seratus persen);

- d. untuk agunan berupa Surat Berharga Syariah yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi yang diikat secara gadai, paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai yang tercatat di bursa efek pada akhir bulan;
- e. untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal yang diikat dengan hak tanggungan, paling tinggi sebesar:
  - 1) 70% (tujuh puluh persen) dari nilai wajar apabila:
    - i. penilaian oleh Penilai Independen dilakukan dalam 18 (delapan belas) bulan terakhir; atau
    - ii. penilaian oleh penilai intern dilakukan dalam 12 (dua belas) bulan terakhir;
  - 2) 50% (lima puluh persen) dari nilai wajar apabila:
    - i. penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen telah melampaui 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir; atau
    - ii. penilaian yang dilakukan oleh penilai intern telah melampaui 12 (dua belas) bulan namun belum melampaui 18 (delapan belas) bulan terakhir;
  - 3) 30% (tiga puluh persen) dari nilai wajar apabila:
    - i. penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen telah melampaui 24 (dua puluh empat) bulan namun belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan terakhir; atau
    - ii. penilaian yang dilakukan oleh penilai intern telah melampaui 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir;
  - 4) 0% (nol persen) dari nilai wajar apabila:
    - i. penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen telah melampaui 30 (tiga puluh) bulan terakhir; atau
    - ii. penilaian yang dilakukan oleh penilai intern telah melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir;

- f. untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan bukan untuk tempat tinggal dan mesin yang dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah yang diikat dengan hak tanggungan; pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek; kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia; serta resi gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi gudang, paling tinggi sebesar:
  - i. 70% (tujuh puluh persen) dari nilai wajar apabila penilaian dilakukan dalam 12 (dua belas) bulan terakhir;
  - ii. 50% (lima puluh persen) dari nilai wajar apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui 12 (dua belas) bulan namun belum melampaui 18 (delapan belas) bulan terakhir;
  - iii. 30% (tiga puluh persen) dari nilai wajar apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir; atau
  - iv. 0% (nol persen) dari nilai wajar apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui 24 (dua puluh empat) bulan terakhir.

3.16.15. Nilai agunan yang diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan PPA dilarang melebihi nilai pengikatan agunan.

3.16.16. Nilai agunan yang diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan PPA ditetapkan berdasarkan nilai terendah antara perhitungan dengan nilai pengikatan agunan.

3.16.17. Standar aktiva yang dapat dijadikan agunan disertai dokumen legal yang harus disiapkan Nasabah atas agunannya tersebut adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
1.	Agunan Tunai (Giro, Tabungan, Deposito, Setoran Jaminan)	Bilyet Deposito atau Giro atau Buku Tabungan disertai Surat Kuasa Pencairan dan Pemblokiran (Deposito yang ada di Bank)
2.	Logam Mulia/Emas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perjanjian Gadai</li> <li>2. Sertifikat yang dikeluarkan pembuat logam mulia tersebut atau pernyataan dari pegadaian (emas perhiasan) yang menyatakan kadar logam dan harga pembelian resmi</li> <li>3. Bukti pembelian (kwitansi/surat jual beli logam mulia)</li> </ol>
3.	Bangunan dan Tanah Hak Milik, HGB, HGU, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pakai	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sertifikat asli yang sudah diverifikasi</li> <li>2. IMB asli</li> <li>3. PBB tahun terakhir (copy)</li> <li>4. SKMHT, APHT, SHT</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
4.	Alat-alat berat dan Mesin-mesin yang tertanam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktur pembelian</li> <li>2. Fiducia</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
5.	Pesawat udara dan kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Akta Hipotek</li> <li>2. Surat Kuasa Membebaskan Hipotek secara notariil (jika Nasabah hendak memberikan kuasa pembebanan hipotek kepada Bank)</li> <li>3. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>4. Gross Akta Pendaftaran Kapal untuk kapal laut atau bukti kepemilikan pesawat udara bagi pesawat udara</li> <li>5. Polis asuransi (asli)</li> </ol>
6.	Kendaraan Bermotor	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BPKB Asli</li> <li>2. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li> <li>3. Kwitansi kosong 3 lembar</li> <li>4. Faktur pembelian</li> <li>5. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li> <li>6. Surat Blokir BPKB dari Polda setempat</li> <li>7. Polis asuransi (asli)</li> </ol>

No.	Jenis Aktiva	Dokumen Legal
7.	Inventori (Persediaan)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Akta Fiducia yang telah didaftarkan</li><li>2. Daftar stock yang dinilai oleh lembaga surveyor</li><li>3. Independen untuk nilai tertentu (periodik 1 bulan)</li><li>4. Surat Kuasa Jual dan Surat Penarikan Barang</li><li>5. Polis asuransi (asli)</li></ol>

3.16.18. Agunan harus diatasnamakan Calon Nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.

3.16.19. Dalam hal pasal di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Notaril dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat oleh Bank dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.

3.16.20. Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan Bank.

3.16.21. Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

### 3.17. Standar Asuransi

3.17.1. Asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad Murabahah adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi.

- 3.17.2. Untuk kepentingan asuransi, pembiayaan Murabahah dapat didampingi dengan kontrak lain seperti kafalah, takaful, rahn.
- 3.17.3. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi jiwa yang dibayarkan terdiri dari namun tidak terbatas pada usia nasabah, besarnya plafon pembiayaan, dan lamanya jangka waktu pembiayaan.
- 3.17.4. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi kebakaran terdiri dari namun tidak terbatas pada nilai bangunan dari agunan dan jangka waktu pembiayaan.
- 3.17.5. Penutupan proteksi asuransi wajib dilakukan oleh Perusahaan Asuransi Syariah yang telah menjadi rekanan pihak BUS/UUS/BPRS.
- 3.17.6. Jangka waktu penutupan proteksi asuransi ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan dan harus dibayarkan di muka.

### **3.18. Standar Perlakuan Tunggalan**

- 3.18.1. Tunggalan adalah pembayaran angsuran pembiayaan Murabahah yang dilakukan oleh Nasabah tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati dalam kontrak.
- 3.18.2. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 3.18.3. Jika Nasabah gagal bayar, Bank boleh membeli seluruh atau sebagian obyek pembiayaan Murabahah secara tunai pada harga yang disepakati.

- 3.18.4. Selain dibeli oleh Bank, obyek pembiayaan yang gagal bayar bisa dilelang ke pihak ketiga sehingga hasil penjualan dapat didahulukan untuk menutupi kewajiban Nasabah kepada Bank.
- 3.18.5. Jika Nasabah masih ingin memiliki obyek pembiayaan yang dimaksud, Bank dapat menawarkan Nasabah untuk menempati atau memanfaatkan obyek pembiayaan tersebut dengan imbalan berupa uang sewa (*ujroh*) dan diakhiri dengan pengalihan kepemilikan (*ijarah muntahia bi tamlik*).
- 3.18.6. Penanganan atas tunggakan Nasabah wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

### **3.19. Standar Wanprestasi**

- 3.19.1. Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan bersama dalam kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi Bank baik dalam berupa penyusutan nilai modal maupun pengurang dan nilai bagi hasil untuk Bank.
- 3.19.2. Jika wanprestasi terjadi akibat kelalaian nasabah yang mengakibatkan kerugian pihak Bank, maka Bank berhak mendapatkan ganti rugi (*ta'widh*).

### **3.20. Standar Denda (*Ta'zir*) dan Ganti Rugi (*Ta'widh*)**

- 3.20.1. Bank dapat memberikan sanksi kepada Nasabah yang terbukti mampu bayar namun melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.

- 3.20.2. Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (*ta'zir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*). Bank dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standar ini.
- 3.20.3. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank.
- 3.20.4. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) hanya dikenakan kepada Nasabah jika Nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya.
- 3.20.5. Kelalaian Nasabah didefinisikan sebagai kesalahan yang dilakukan oleh Nasabah dalam hal keterlambatan pembayaran atas pembiayaan yang diberikan dalam kontrak ini.
- 3.20.6. Ketentuan mengenai pembebanan ganti rugi (*ta'widh*) kepada Nasabah dibatasi oleh beberapa standar berikut ini:
- 3.20.6.1. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank.
  - 3.20.6.2. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
  - 3.20.6.3. Bank hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan Bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah.
  - 3.20.6.4. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.
  - 3.20.6.5. Penetapan ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.

3.20.7. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank dalam melakukan penagihan hak Bank yang seharusnya ditunaikan oleh Nasabah.

### **3.21. Standar Penyelesaian Sengketa**

3.21.1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dengan Nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah mufakat.

3.21.2. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.

3.21.3. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka Bank dan Nasabah harus menyepakati dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama.

3.21.4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.

3.21.5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.

3.21.6. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek pembiayaan Murabahah dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil eksekusi (penjualan/pelelangan) tersebut diutamakan untuk memenuhi kewajiban Nasabah kepada Bank. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang untuk memenuhi hak Bank maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga Bank menghapuskan kewajiban tersebut.

### **3.22. Standar *Force Majeur***

3.22.1. Bank perlu mencantumkan klausula *force majeure* dalam kontrak akad untuk mencegah sengketa atau konflik jika terjadi *force majeure*.

3.22.2. Peristiwa atau keadaan yang tergolong dalam kategori *force majeure* adalah peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan standar dalam kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.

3.22.3. Bank perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat *force majeure* secara musyawarah mufakat tanpa mengurangi hak-hak Bank sebagaimana yang telah diatur dalam akad.

3.22.4. Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak atau perjanjian.

### 3.23. Standar Berakhirnya Murabahah

3.23.1. Akad murabahah akan berakhir, apabila terjadi hal-hal berikut:

3.23.1.1. Pembatalan akad.

3.23.1.2. Terdapat cacat, kerusakan, atau aib pada obyek barang yang akan dijual ketika diserahkan kepada penjual.

3.23.1.3. Obyek hilang atau musnah.

3.23.1.4. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad murabahah telah berakhir. Baik cara pembayarannya secara *lumpsum* (sekaligus) ataupun secara angsuran.

# Bab 4

## Standar Pelaksanaan

### 4.1. Tahapan Proses Pembiayaan

No.	Tahapan	Pelaksanaan
1.	Tahap I Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Calon Nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan atau mengajukan Surat Permohonan Pembiayaan</li><li>2. Calon Nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan lain yang diminta oleh Bank</li></ol>
2.	Tahap II Verifikasi Dokumen Calon Nasabah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri Nasabah</li><li>2. Pihak Bank akan melakukan analisa terhadap hal-hal sebagai berikut:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Profil Usaha Nasabah atau Profil Nasabah</li><li>b) Profabilitas Usaha</li><li>c) Analisa Arus Kas Usaha (dan/atau Arus Pendapatan Nasabah) dan Laporan Keuangan</li><li>d) Melakukan Analisa Yuridis</li></ol></li><li>3. Pihak Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan Nasabah guna dijadikan pertimbangan dalam memberikan keputusan</li><li>4. Pihak Bank akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah</li></ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
3.	Tahap III Persetujuan Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pihak Bank akan memberi keputusan perihal layak/tidaknya calon Nasabah diberikan pembiayaan</li><li>2. Apabila Calon Nasabah dinyatakan layak, pihak Bank memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah (<i>Offering Letter</i>)</li><li>3. Apabila Nasabah dinyatakan tidak layak, maka Pihak Bank akan segera mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah</li></ol>
4.	Tahap IV Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Apabila Nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan</li><li>2. Pihak Bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan</li><li>3. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank</li><li>4. Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan</li></ol>
5.	Tahap V Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencairan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebelum <i>setting</i> Fasilitas Pembiayaan, Nasabah dan Pihak Bank akan menyepakati seluruh biaya-biaya yang timbul</li><li>2. Biaya yang mungkin akan timbul antara lain:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Biaya administrasi</li><li>b) Biaya Asuransi Jiwa (bila disyaratkan)</li><li>c) Biaya Asuransi Kebakaran</li><li>d) Biaya Asuransi Pembiayaan (bila disyaratkan)</li><li>e) Biaya Notaris</li><li>f) Biaya Penilaian Jaminan, dan</li><li>g) Biaya Materai</li></ol></li></ol>
6.	Tahap VI Setting Fasilitas Pembiayaan Murabahah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima Nasabah.</li><li>2. Dalam hal pengadaan barang melalui pemasok dilakukan oleh Nasabah maka proses pengadaan Bank dilakukan setelah Nasabah diberikan kuasa wakalah.</li></ol>

No.	Tahapan	Pelaksanaan
		<ol style="list-style-type: none"> <li>Bank menentukan plafond pembiayaan yang merupakan harga pokok bank yang antara lain dapat berupa nilai harga penyediaan barang atau nominal pembayaran kepada pemasok setelah dikurangi uang muka.</li> </ol>
7.	Tahap VII Pembayaran Angsuran	<ol style="list-style-type: none"> <li>Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran angsuran yang telah disepakati</li> <li>Pembayaran pengembalian dana Bank dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening Nasabah</li> </ol>
8.	Tahap VIII Pelunasan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila:               <ol style="list-style-type: none"> <li>Lunas sesuai jangka waktu pembiayaan,</li> <li>Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan</li> </ol> </li> <li>Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran</li> <li>Setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak Bank akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan angsuran</li> </ol>

## 4.2. Pengajuan Pembiayaan

4.2.1. Proses pengajuan pembiayaan mengacu kepada prosedur umum pelaksanaan pembiayaan dan ketentuan lainnya yang ditetapkan oleh masing-masing Bank.

4.2.2. Perhitungan plafond pembiayaan

4.2.2.1. Nominal plafond pembiayaan dari Bank ditentukan sesuai besar plafond yang layak diberikan kepada Nasabah.

4.2.2.2. Nominal plafond pembiayaan untuk Nasabah ditentukan dari uang muka yang diberikan oleh Nasabah sendiri sebagai jaminan Nasabah akan melanjutkan transaksi Murabahah dengan Bank.

#### 4.2.3. Analisa Arus Kas

- 4.2.3.1. Pihak Bank harus memintakan laporan arus kas (baik pendapatan personal ataupun usaha yang akan dibiayai) selama periode laporan keuangan yang dibuat oleh Nasabah. Laporan arus kas dapat berupa laporan *audited* dan *non audited*.
- 4.2.3.2. Pihak Bank harus mempelajari pola pendapatan nasabah tiap bulannya selama 1 periode pembukuan dengan cara menganalisa histori pendapatan Nasabah.
- 4.2.3.3. Pola pendapatan tersebut oleh Pihak Bank akan digunakan untuk menghitung kemampuan membayar Nasabah dan untuk memberikan plafond yang tepat bagi Nasabah sehingga tidak menimbulkan potensi penyalahgunaan dana oleh Nasabah.
- 4.2.3.4. Dalam melakukan analisa arus kas (*cash flow analysis*), Bank wajib memperhatikan pendapatan Nasabah.
- 4.2.3.5. Dalam menghitung proyeksi arus kas, Bank dan Komite Pembiayaan harus memperhatikan fluktuasi arus kas masuk (*cash inflow*) dari historikal arus kas Nasabah.

#### 4.3. Proses *Risk Assessment* dan Keputusan Pembiayaan

- 4.3.1. Dalam usulan pembiayaan Bank dapat melakukan *risk assesment* berupa *credit scoring* atau proses *risk assesment* lain yang bedasarkan prinsip *four eye principle* oleh bagian khusus risiko kredit.
- 4.3.2. Analisis pembiayaan dimana didalamnya terdapat pemaparan prinsip 5C, jenis barang yang akan dibeli dan usulan plafon pembiayaan serta analisis risiko menjadi dokumen utama dalam proses pemutusan pembiayaan.
- 4.3.3. Persetujuan atas pembiayaan dapat diberikan apabila Pejabat Pemutus memandang bahwa Nasabah memiliki unsur 5C yang baik, jenis barang

tidak melanggar prinsip syariah, plafon sesuai kebutuhan, dan risiko pembiayaan dapat diterima. Disisi lain Pejabat Pemutus harus memastikan atau melakukan supervisi terlebih dahulu untuk memastikan bahwa Nasabah persyaratan administratif (*bankable*) dan Nasabah memiliki prospek usaha dan/atau kemampuan membayar yang baik (*visible*).

#### **4.4. Realisasi dan Pengembalian Pembiayaan**

- 4.4.1. Pejabat atau Komite Pemutus Pembiayaan Bank akan memberikan keputusan terkait persetujuan pembiayaan serta syarat dan kondisi yang ditetapkan.
- 4.4.2. Nasabah dapat menyampaikan keberatan atas persyaratan yang ditetapkan dan wajib menyampaikan secara tertulis atas usulan perubahan syarat yang diinginkan.
- 4.4.3. Setelah fasilitas pembiayaan Murabahah disetujui oleh pihak berwenang Bank dan telah dilakukan pengikatan, maka pihak Bank membuat memorandum untuk mendaftarkan fasilitas pembiayaan.
- 4.4.4. Pengembalian atas plafond pembiayaan Murabahah dilakukan oleh sistem yang terdapat pada Bank apabila terjadi kredit di rekening Nasabah. Saldo yang tersedia akan digunakan untuk melakukan pembayaran atas angsuran kewajiban Nasabah.

#### **4.5. Pembayaran Angsuran**

- 4.5.1. Pembayaran angsuran kewajiban Nasabah kepada Bank dilakukan secara bulanan setelah selesainya periode akhir bulan atas bulan pemakaian dana atau sesuai tanggal yang diperjanjikan dalam kontrak.

#### **4.6. Monitoring Pembiayaan**

- 4.6.1. Monitoring pembiayaan dilakukan untuk tujuan antara lain:

- a. memastikan bahwa Nasabah telah memenuhi persyaratan realisasi pembiayaan sebelum realisasi pembiayaan dilakukan
- b. Memastikan bahwa Nasabah telah menerima atau mempergunakan obyek pembiayaan Murabahah yang telah dibeli melalui fasilitas pembiayaan Bank.
- c. Memastikan besaran plafon fasilitas pembiayaan yang diterima Nasabah sesuai dengan putusan dan akad pembiayaan .
- d. Memastikan kondisi Nasabah dan kelancaran pembayaran angsuran pembiayaan.

4.6.2. Monitoring dapat dilakukan secara *off site* maupun *on site*. Monitoring *off site* antara lain dilakukan dengan sarana monitoring telepon atau penelitian terhadap rekening simpanan maupun rekening pembiayaan Nasabah. Sementara monitoring *on site* dilakukan melalui kunjungan ke domisili, kantor, tempat usaha Nasabah.

#### **4.7. Pengakhiran Akad Murabahah**

4.7.1. Pengakhiran akad Murabahah dapat disebabkan oleh sebab berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa cidera janji, dan Nasabah mengajukan pengakhiran akad Murabahah.

4.7.2. Ketika berakhirnya akad, maka Nasabah wajib mengembalikan seluruh kewajiban dana pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak Bank serta keuntungan Bank pada periode terakhir saat pelunasan.

#### **4.8. Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan**

4.8.1. Perpanjangan Fasilitas pembiayaan dibedakan menjadi dua hal sebagai berikut:

- 4.8.1.1. Perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka peningkatan usaha Nasabah.
  - 4.8.1.2. Perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka penyelamatan pembiayaan.
- 4.8.2. Pihak Bank harus menentukan kriteria, persyaratan, dan standar khusus terkait perpanjangan fasilitas pembiayaan dalam rangka peningkatan usaha Nasabah sesuai dengan kebijakan masing-masing Bank.



# Bab 5

## Standar Manajemen Risiko

Sekalipun konsep *cost plus profit* dalam Pembiayaan Murabahah cenderung memiliki risiko yang kecil jika dibandingkan pembiayaan dengan konsep *profit loss sharing* namun ia harus tetap memiliki standar pengelolaan atau manajemen risiko yang baik yang diterapkan oleh Bank. Hal itu karena Bank bertanggungjawab sebagai institusi yang menyimpan dan mengelola dana pihak ketiga yang ia peroleh dari Nasabah. Oleh karena itu, sistem manajemen risiko yang baik dan efektif harus dapat diterapkan dalam keseluruhan proses Pembiayaan Murabahah.

### 5.1. Analisis dan Identifikasi Jenis Risiko

- 5.1.1. Pelaksanaan produk Pembiayaan Murabahah diiringi dengan mitigasi risiko yang mempertimbangkan kesesuaian syariah antara lain dilakukan dengan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan Bank Syariah.
- 5.1.2. Manajemen Risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank.
- 5.1.3. Pembiayaan Murabahah yang diberikan dapat terekspos oleh risiko kredit, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko stratejik dan risiko kepatuhan.

- 5.1.4. Risiko Kredit adalah Risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
- 5.1.5. Risiko Operasional adalah Risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank.
- 5.1.6. Risiko Hukum adalah Risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.
- 5.1.7. Risiko Reputasi adalah Risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap Bank.
- 5.1.8. Risiko Stratejik adalah Risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan stratejik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.
- 5.1.9. Risiko Kepatuhan adalah Risiko akibat Bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta Prinsip Syariah.

## **5.2. Ruang Lingkup Penerapan Manajemen Risiko**

- 5.2.1. Penerapan Manajemen Risiko paling kurang mencakup:
  - a. pengawasan aktif Dewan Komisaris, Direksi, dan Dewan Pengawas Syariah;
  - b. kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit Manajemen Risiko;

- c. kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian Risiko serta sistem informasi Manajemen Risiko; dan
- d. sistem pengendalian intern yang menyeluruh.

5.2.2. Direksi mengusulkan eksposur pembiayaan Murabahah, menyusun kebijakan dan strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah secara komprehensif, mengevaluasi dan memutuskan transaksi Pembiayaan Murabahah yang memerlukan persetujuan Direksi berdasarkan prinsip kehati-hatian dan prinsip Syariah.

5.2.3. Komisaris menyetujui eksposur total risiko Pembiayaan Murabahah dan mengevaluasi kebijakan Manajemen Risiko.

5.2.4. DPS melakukan review atas kebijakan Manajemen Risiko yang terkait dengan pemenuhan Prinsip Syariah.



# Bab 6

## Standar Manajemen Sistem Informasi

- 6.1. Setiap Bank diwajibkan untuk memiliki manajemen sistem informasi yang baik guna memenuhi asas transparansi, akuntabilitas dan kemudahan fasilitas transaksi antara Bank dan Nasabah serta mendukung percepatan dan akurasi, mengurangi kesalahan, mengurangi biaya dan upaya meningkatkan pelayanan bagi seluruh stakeholder Bank.
- 6.2. Contoh Pengaturan kode produk, masing-masing produk memiliki satu kode produk yang berfungsi untuk membedakan satu jenis akad dengan akad lainnya, ilustrasi kode produk sebagai berikut:

No.	Jenis Akad	Mata Uang	Produk	Kode Produk
1.	Murabahah	IDR	Pembiayaan Murabahah untuk ...	301

- 6.3. Kode produk setidaknya memiliki tiga atau lebih angka yang mewakili suatu identitas yang membedakan dengan kombinasi kode produk lainnya. Ilustrasi kode produk sebagai berikut:
  - 6.3.1. Satu angka pertama menunjukkan Kode Fasilitas.
  - 6.3.2. Satu angka di tengah menunjukkan Kode Mata Uang yang digunakan.
  - 6.3.3. Satu angka di belakang menunjukkan urutan produk yang menerangkan tujuan penggunaan.

6.4. Contoh Rincian Kode Fasilitas dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1.	1xx	Murabahah
2.	2xx	Mudharabah
3.	3xx	Musyarakah
4.	4xx	Istisna
5.	5xx	Salam
6.	6xx	Ijarah
7.	7xx	Qardh

6.5. Contoh Rincian Kode Mata Uang dapat dilihat pada daftar berikut:

No.	Kode	Keterangan Fasilitas
1.	x0x	IDR
2.	x1x	USD

6.6. Kombinasi kode produk tidak harus sama dengan standar ini, hal ini disesuaikan dengan sistem informasi yang dimiliki oleh masing-masing Bank.

6.7. Ketentuan standar lain terkait manajemen sistem informasi disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing Bank.

# Bab 7

## Standar *Quality Control*

- 7.1. Setiap Bank perlu menetapkan Standar *Quality Control* untuk meyakinkan kualitas portofolio pembiayaan yang dihasilkan.
- 7.2. *Quality Control* merupakan suatu proses evaluasi terhadap prosedur dan langkah-langkah selama proses pengajuan pembiayaan hingga pelunasan seluruh kewajiban Nasabah, termasuk mengevaluasi kinerja seluruh staf yang terlibat dalam proses penyelenggaraan pembiayaan Murabahah ini.
- 7.3. Aktivitas *Quality Control* mencakup:
  - a. Verifikasi atas kelengkapan, akurasi dan validitas informasi Nasabah
  - b. Evaluasi atas kualitas setiap tahap proses operasional pembiayaan
  - c. Identifikasi efektivitas, konsistensi, ataupun kerancuan prosedur
  - d. Menemukan kesalahan tunggal maupun berulang
  - e. Menemukan ketidakefektifan komunikasi
  - f. Mengikuti perkembangan industri barang (aset) yang dibiayai baik terkait kualitas maupun harga barang (aset) tersebut
- 7.4. Penerapan Standar *Quality Control* memerlukan kerjasama dan komitmen dari manajemen beserta seluruh staf Bank.



# Bab 8

## Standar Perlindungan Nasabah

### 8.1. Transparansi Informasi Produk

- 8.1.1. Bank wajib memberikan informasi dan penjelasan terkait produk yang ditawarkan atau yang akan diperjanjikan baik secara lisan maupun tulisan.
- 8.1.2. Informasi dan penjelasan terkait produk Bank minimal mencakup hal-hal berikut:
  - 8.1.2.1. Nama produk
  - 8.1.2.2. Jenis atau akad yang digunakan dalam produk
  - 8.1.2.3. Manfaat dan risiko produk
  - 8.1.2.4. Persyaratan dan kelengkapan yang harus dipenuhi oleh Nasabah
  - 8.1.2.5. Hak dan kewajiban Nasabah terkait produk
  - 8.1.2.6. Tata cara penggunaan fasilitas produk
  - 8.1.2.7. Biaya-biaya yang timbul dalam produk
  - 8.1.2.8. Jangka waktu berlakunya produk
  - 8.1.2.9. Prosedur pengaduan dan penyelesaian aduan terkait produk
  - 8.1.2.10. Penerbit produk
- 8.1.3. Bank wajib meminta konfirmasi kepada Nasabah mengenai kejelasan informasi produk yang disampaikan dan memastikan bahwa Nasabah telah memahami penuh hak dan kewajibannya terkait produk tersebut.

8.1.4. Bank meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah membaca, memahami dan menanggung segala hak dan kewajiban terkait produk yang akan diperjanjikan bersama dengan Bank.

## **8.2. Penggunaan Data Pribadi Nasabah**

8.2.1. Bank wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada Bank hanya akan digunakan untuk kepentingan internal Bank sesuai dengan standar perundang-undangan yang berlaku.

8.2.2. Bank wajib menyatakan bahwa pemberian data Nasabah kepada pihak selain Bank hanya akan diberikan kepada pihak yang telah bekerjasama dengan Bank.

8.2.3. Pemberian data Nasabah ke pihak lain harus memenuhi standar sebagai berikut:

8.2.3.1. Bank memberikan penjelasan kepada Nasabah mengenai tujuan dan konsekuensi akibat pemberian data pribadi Nasabah tersebut.

8.2.3.2. Bank meminta tanda tangan Nasabah di atas materai sebagai bukti bahwa Nasabah telah memahami dan menerima konsekuensi atas pemberian data pribadi Nasabah tersebut.

8.2.4. Bank menyatakan kepada Nasabah bahwa selama ini kerahasiaan data pribadi Nasabah selalu dijaga oleh Bank sesuai perundang-undangan yang berlaku.

- 8.2.5. Bank menyatakan kepada Nasabah bahwa permintaan tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah semata-mata untuk melindungi hak-hak pribadi Nasabah selama berhubungan dengan Bank dan pihak ketiga yang melakukan kerjasama pemasaran dengan Bank.
- 8.2.6. Dalam hal meminta tanda tangan dan izin penggunaan data pribadi nasabah, Bank harus dilakukan dengan cara-cara yang bijaksana, akurat, utuh dan lengkap untuk menghindari munculnya hal-hal yang bersifat kontra produktif terkait pemasaran produk Bank.
- 8.2.7. Nasabah dapat melakukan pengaduan konsumen kepada Otoritas Jasa Keuangan terkait penyalahgunaan data pribadi Nasabah oleh Bank dan menerima fasilitas penyelesaian sengketa atau pengaduan pelayanan konsumen sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



# Bab 9

## Standar Akuntansi dan Pembukuan

### 9.1. Perlakuan Akuntansi

#### Pengakuan dan Pengukuran

- 9.1.1. Persediaan aktiva Murabahah diakui pada awal perolehan sebesar biaya perolehan.
- 9.1.2. Potongan pembelian dari pemasok sebelum akad ditandatangani diakui sebagai pengurang biaya perolehan aktiva Murabahah.
- 9.1.3. Pada akhir periode laporan keuangan, persediaan aktiva Murabahah diukur:
- (a) sebesar biaya perolehan jika aktiva tersebut tersedia untuk dijual dalam Murabahah Pesanan Mengikat
  - (b) sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan atau biaya perolehan mana yang lebih rendah, jika aktiva tersedia untuk dijual dalam Murabahah Pesanan Tidak Mengikat atau Murabahah Tanpa Pesanan. Selisih kurang antara biaya perolehan dengan nilai bersih yang dapat direalisasi diakui sebagai kerugian.

9.1.4. Pada akhir periode laporan keuangan, persediaan diukur sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi atau biaya perolehan mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Selisih kurang antara biaya perolehan dengan nilai bersih yang dapat direalisasi diakui sebagai kerugian.

## Penyajian

9.1.5. Persediaan disajikan sebagai aktiva persediaan.

## 9.2. Ilustrasi Jurnal Umum

9.2.1. Pada saat pembayaran uang muka kepada pemasok

D: Aktiva lainnya – uang muka Murabahah kepada Pemasok

K: Kas/rekening pemasok/kliring

9.2.2. Pada saat perolehan barang Murabahah

D: Persediaan – Aktiva Murabahah

K: Aktiva lainnya – uang muka Murabahah kepada Pemasok

K: Kas/rekening pemasok/kliring

9.2.3. Pada saat dibatalkan, sebagian uang muka diterima kembali

D: Kas/rekening pemasok/kliring

D: Beban operasi lainnya

K: Aktiva lainnya – uang muka Murabahah kepada Pemasok

9.2.4. Pada saat penjualan/penyerahan barang kepada Nasabah (saat akad Murabahah)

D: Piutang Murabahah

K: Persediaan – Aktiva Murabahah

K: Margin Murabahah yang Ditangguhkan

- 9.2.5. Bila terjadi kenaikan nilai wajar persediaan melebihi harga perolehan maka keuntungan tidak boleh diakui sampai keuntungan tersebut idealisasi
- 9.2.6. Bila terjadi penurunan nilai aktiva karena usang seperti rusak, kadaluarsa atau ketinggalan teknologi  
D: Kerugian penurunan nilai persediaan – Aktiva Murabahah  
K: Persediaan – Aktiva Murabahah
- 9.2.7. Bila terjadi penurunan nilai wajar persediaan di bawah harga perolehannya  
D: Beban selisih penilaian aktiva Murabahah  
K: Selisih penilaian persediaan aktiva Murabahah
- 9.2.8. Bila terjadi kenaikan nilai wajar setelah terjadi penurunan nilai wajar persediaan  
D: Selisih penilaian persediaan aktiva Murabahah  
K: Keuntungan selisih penilaian aktiva Murabahah  
(Jika kenaikan tersebut melebihi harga perolehan persediaan maka keuntungan yang diakui tidak boleh melebihi harga Perolehan)

### **9.3. Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Langsung (*Direct Financing*)**

- 9.3.1. Pada saat perolehan aktiva Murabahah  
D: Persediaan (Aktiva Murabahah)  
K: Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan)  
D: Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan)  
K: Rekening Giro atau Rekening Tabungan Nasabah
- 9.3.2. Pada saat pembayaran obyek Murabahah kepada Pemasok  
D: Rekening Giro atau Rekening Tabungan Nasabah  
K: Rekening Pemasok/Kliring

- 9.3.3. Pada saat pembiayaan Murabahah kepada Nasabah
- D: Piutang Murabahah
  - K: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan
  - K: Persediaan (Aktiva Murabahah)
- 9.3.4. Pada saat penerimaan angsuran (pokok dan margin) dari Nasabah
- D: Rekening Nasabah
  - K: Piutang Murabahah
  - D: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan
  - K: Pendapatan Murabahah yang Diterima
- 9.3.5. Pengakuan pendapatan Murabahah yang *overdue* dengan kategori Kolektibilitas Lancar dan Dalam Perhatian Khusus (DPK)
- 9.3.6. Pada saat pengakuan pendapatan
- D: Piutang Murabahah Jatuh Tempo
  - K: Piutang Murabahah
  - D: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan
  - K: Pendapatan Margin Murabahah yang Dicadangkan
- 9.3.7. Pada saat penerimaan angsuran tunggakan
- D: Rekening Nasabah
  - K: Piutang Murabahah Jatuh Tempo
  - D: Pendapatan Margin Murabahah yang Dicadangkan
  - K: Pendapatan Margin Murabahah
- 9.3.8. Pemberian potongan pelunasan dini dapat dilakukan dengan menggunakan dua metode berikut ini:
- 9.3.8.1. Jika pada saat penyelesaian, Bank mengurangi Piutang Murabahah dan Keuntungan Murabahah
- D: Kas/Rekening

D: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan  
D: Beban Operasional – Potongan Pelunasan Dini Murabahah  
K: Piutang Murabahah  
K: Pendapatan Margin Murabahah Diterima

9.3.8.2. Jika setelah penyelesaian, Bank terlebih dahulu menerima pelunasan Piutang Murabahah dari Nasabah kemudian Bank membayar Potongan Pelunasan Dini Murabahah kepada Nasabah dengan mengurangi Keuntungan Murabahah

D: Kas/Rekening  
K: Piutang Murabahah  
D: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan  
K: Pendapatan Diterima Murabahah  
D: Beban Operasional – Lainnya  
K: Kas/Rekening

9.3.9. Penerimaan biaya administrasi dari Nasabah

D: Kas/Rekening  
K: Pendapatan Administrasi

#### **9.4. Ilustrasi Jurnal Pembiayaan Tak Langsung (*Indirect Financing*)**

9.4.1. Pada saat perolehan aktiva Murabahah

D: Persediaan (Aktiva Murabahah)  
K: Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan)  
D: Rekening Escrow (Penerima Pembiayaan)  
K: Rekening Giro atau Rekening Tabungan Wakil/Agen (Wakalah)

9.4.2. Pada saat penerimaan angsuran (pokok dan margin) dari Nasabah

D: Rekening Giro atau Rekening Tabungan Wakil/Agen (Wakalah)  
K: Piutang Murabahah

- D: Pendapatan Margin Murabahah yang Ditangguhkan  
K: Pendapatan Murabahah yang Diterima

## 9.5. Tentang Persediaan (Mengacu pada PAPSI 2003)

- 9.5.1. Persediaan adalah aktiva non-kas yang tersedia untuk
- (a) dijual dengan akad Murabahah
  - (b) diserahkan sebagai bagian modal bank dalam akad Pembiayaan Mudharabah atau Musyarakah
  - (c) disalurkan dalam akad salam atau salam paralel; dan atau
  - (d) aktiva istishna' yang telah selesai tetapi belum diserahkan Bank kepada pembeli akhir
- 9.5.2. Persediaan diperoleh Bank dengan akad Murabahah, Salam, Istishna' dan atau akad lainnya.
- 9.5.3. Hal-hal yang tidak termasuk dalam pengertian persediaan adalah:
- (a) aktiva istishna' dalam penyelesaian;
  - (b) aktiva tetap yang digunakan oleh bank; dan
  - (c) aktiva ijarah
- 9.5.4. Persediaan yang dimaksud termasuk pula persediaan dalam perjalanan yang memenuhi kriteria berikut:
- (a) dalam transaksi pembelian dengan syarat penyerahan *FOB Shipping Point* (Franco gudang penjual)
  - (b) dalam transaksi penjualan dengan syarat penyerahan *FOB Destination Point* (Franco gudang pembeli) Pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam Murabahah diakui sebagai aktiva Murabahah sebesar biaya perolehan (PSAK 59 par 61).

- 9.5.5. Biaya perolehan meliputi semua biaya pembelian, biaya konversi dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau dipakai.
- 9.5.6. Jika biaya perolehan meliputi semua biaya pembelian dari pemasok diperoleh sebelum akad ditandatangani, maka akan mengurangi biaya perolehan aktiva Murabahah. Apabila potongan harga pembelian dari pemasok diperoleh setelah akad ditandatangani maka potongan tersebut dibagi berdasarkan perjanjian antara Bank dan Nasabah
- 9.5.7. Pengukuran aktiva jika aktiva tersedia untuk dijual dalam Murabahah Pesanan Mengikat:
- (a) dinilai sebesar biaya perolehan dan
  - (b) jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva (PSAK 59 par 62).
- 9.5.8. Pengukuran aktiva jika dalam Murabahah Tanpa Pesanan atau Murabahah Pesanan Tidak Mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi maka aktiva Murabahah:
- (a) dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah dan
  - (b) jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian (PSAK 59 par 62).
- 9.5.9. Potongan pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurangan biaya perolehan aktiva Murabahah (PSAK 59 par 63).



# Bab 10

## Standar Kontrak Perjanjian Murabahah

### 10.1. Pengantar Standar

Dalam konteks hukum Islam, Al Quran dan Hadist berfungsi sebagai suatu *al ushul* (ketentuan pokok) yang mengandung suatu asas yang menjadi acuan dalam pembuatan suatu perjanjian atau akad perbankan syariah. Asas-asas yang terkandung dalam hukum Islam meliputi a) asas kebebasan (*al hurriyah*), b) asas persamaan atau kesetaraan (*al musawah*), c) asas keadilan (*al adalah*), d) asas kerelaan atau konsensualisme (*ar ridhaiyyah*), e) asas kejujuran dan kebenaran (*ash-shidq*), f) asas kemanfaatan (*al-manfaat*), g) asas Tertulis (*al-kitabah*). Asas-asas tersebut tidak berdiri sendiri namun saling berkaitan antara yang satu dengan yang lainnya. Selain asas-asas ada beberapa unsur yang dilarang sekaligus menjadi ciri khas dalam praktik perbankan syariah yaitu terkait larangan klausul yang memuat unsur maghrib (*maysir*, *gharar*, dan *riba*).

Sebagai suatu hal yang esensial, perjanjian atau akad yang telah disepakati akan melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Maka, penyusunan suatu akad perbankan syariah haruslah memuat berbagai asas hukum Islam serta mengindahkan berbagai larangan agar hak dan kewajiban para pihak terpenuhi secara sempurna.

Standar kontrak perjanjian ini hanya memberikan panduan minimum terkait klausul-klausul yang harus tertera dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah yang akan disepakati oleh para pihak yang berikat, Bank dan Nasabah. Pihak Bank serta Nasabah tetap boleh dan diizinkan untuk membuat perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*), namun dengan tetap mematuhi ketentuan pokok yang telah ditetapkan demi melindungi kepentingan pemenuhan prinsip syariah, legal positif dan perlindungan konsumen.

## 10.2. Ketentuan Umum Standar Perjanjian

- 10.2.1. Perjanjian atau akad standar yang telah disusun oleh pihak Bank bersifat usulan atau penyajian (*ardh al syuruth*) dan bukan bersifat keharusan dipatuhi pihak lainnya (*fardh al syuruth*).
- 10.2.2. Pihak Bank harus selalu memberikan kesempatan bermusyawarah dengan calon Nasabah terkait klausul standar perjanjian atau akad Murabahah yang memberatkan.
- 10.2.3. Hukum Perjanjian atau Akad sesuai Pasal 27 dan 28 KHES terbagi dalam 3 kategori;
  - (1) Akad yang *shahih (valid)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya;
  - (2) Akad yang *fashid (voidable)* yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
  - (3) Akad yang *bathal (void)* yaitu akad yang kurang syarat dan rukunnya.
- 10.2.4. Rukun Murabahah mencakup adanya penjual (Bai), pembeli (Musytari'), obyek Jual-beli (Mabi'), harga (tsaman), ijab kabul.

- 10.2.5. Pasal 116 KHES tentang jual beli Murabahah menyebutkan bahwa Penjual dalam hal ini adalah pihak Bank harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya.
- 10.2.6. Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad Bank terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif.
- 10.2.7. Syarat subyektif yaitu terkait kecakapan subyek hukum dan syarat obyektif yaitu terkait obyek yang diperjanjikan harus *amwal* (halal).
- 10.2.8. Perjanjian atau akad pembiayaan Murabahah harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 KHES dan 1320 KUHPerdota.
- 10.2.9. Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat sah disebut sebagai akad yang akad yang sah atau shahih.
- 10.2.10. Akad yang shahih akan menimbulkan berlakunya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang timbul mengikat kedua belah pihak.
- 10.2.11. Kecakapan subyek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggungjawab.
- 10.2.12. Ketidakmampuan seseorang dibedakan menjadi dua yaitu *muwalla* untuk pribadi kodrati dan tafilis untuk pribadi hukum atau badan usaha (*syirkah*).
- 10.2.13. Pribadi kodrati yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES.

- 10.2.14. Pribadi Hukum atau badan hukum (syirkah) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.
- 10.2.15. Syarat obyektif berkaitan dengan sebab yang halal (*amwal*) yaitu obyek akad haruslah terbebas dari unsur maghrib (*maysir, gharar, dan riba*).
- 10.2.16. Suatu perjanjian atau akad Murabahah harus dilakukan berdasarkan keridhoan (*ar-radhaiyyah*) para pihak yang terwujud dalam perjanjian dengan adanya kesepakatan para pihak ketika ijab kabul (*sighatul akad*) serta konsep *khiyar* (opsi).
- 10.2.17. Suatu perjanjian atau akad Murabahah tidak boleh mengandung unsur *ghalat* (khilaf), *ikrah* (paksaan), *taghrir* (tipuan), dan *gubhn* (penyamaran).
- 10.2.18. *Ghalath* atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES.
- 10.2.19. *Ikrah* atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES.
- 10.2.20. Paksaan (*ikrah*) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.

- 10.2.21. *Taghdirat* atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri disebutkan dalam pasal 33 KHES.
- 10.2.22. Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui *taghdirat* (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.
- 10.2.23. *Gubhn* atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidakimbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.
- 10.2.24. Perjanjian atau Akad Murabahah berdasarkan Pasal 21 KHES harus memenuhi asas:
- Sukarela atau *ikhtiyari* (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan);
  - Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak);
  - Kehati-hatian atau *ikhtiyati* (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang);
  - Tidak berubah (setiap akad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi);
  - Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi);
  - Kesetaraan atau *taswiyah* (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang seimbang);
  - Transparansi (akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka);
  - Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak);
  - Kemudahan atau *taisir* (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya);

- j. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka menegakkan kemaslahatan);
- k. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum).

### **10.3. Klausul Identitas dan Jangka Waktu Pembiayaan**

- 10.3.1. Identitas para pihak termasuk domisilinya dan jangka waktu dalam suatu perjanjian atau akad Murabahah harus disebutkan secara rinci dan jelas.
- 10.3.2. Kejelasan mengenai identitas dan jangka waktu pembiayaan Murabahah merupakan hal penting untuk memberi perlindungan hukum kepada kedua belah selama akad berlangsung.
- 10.3.3. Kejelasan jangka waktu pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas tanggal dimulai dan tanggal berakhirnya pembiayaan atau kewajiban Nasabah harus terpenuhi.
- 10.3.4. Bank serta Nasabah dapat menyepakati apabila terdapat perpanjangan jangka waktu pembiayaan setelah adanya permohonan tertulis dari pihak Nasabah dan disepakati oleh kedua belah pihak.

### **10.4. Klausul Barang Atau Obyek Pembiayaan Murabahah**

- 10.4.1. Barang seperti barang jual-beli, bahan produksi, properti, alat-alat berat, dan barang-barang lain (*tangible asset*) serta segala macam bentuk hak (*intangible asset*) yang dapat menjadi obyek hak milik sesuai pasal 499 KUHPerdara.
- 10.4.2. Bank dan Nasabah harus menyebutkan secara rinci dan jelas terkait spesifikasi barang yang menjadi Obyek Murabahah dalam perjanjian.

- 10.4.3. Bank dapat memberikan pencairan dana secara bertahap sesuai dengan progres penyelesaian apabila obyek Murabahah masih dalam tahap penyelesaian oleh Pemasok.
- 10.4.4. Barang yang menjadi obyek Murabahah harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
- a. barang tersebut ada dan dimiliki secara prinsip oleh Bank sebagai penjual.
  - b. barang tersebut dapat dinilai, memenuhi prinsip syariah, dapat dilakukan penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal.
- 10.4.5. Transfer kepemilikan barang yang menjadi obyek Murabahah harus dilakukan secara efektif oleh Bank sebagai penjual dengan Nasabah sebagai pembeli.
- 10.4.6. Hak dan kewajiban atas barang atau obyek Murabahah beralih sesuai kepemilikan aset tersebut.
- 10.4.7. Setiap cacat yang ditemukan dan diketahui pada obyek Murabahah sebelum penandatanganan akad berakibat pada munculnya hak untuk memilih (*khiyar al ayb*) bagi Nasabah untuk melanjutkan akad atau mengakhiri kontrak.
- 10.4.8. Namun apabila cacat telah diketahui dan disepakati oleh Nasabah pada saat penandatanganan kontrak maka akan menghapuskan hak untuk memilih (*khiyar al ayb*).
- 10.4.9. Para pihak dalam kontrak sebaiknya menyepakati hal-hal kriteria terkait cacatnya suatu benda yang dapat mengakibatkan adanya hak untuk memilih (*khiyar al ayb*) sebelum ditandatanganinya kontrak.

## 10.5. Klausul Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank (*Wakalah*)

- 10.5.1. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank.
- 10.5.2. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa bank berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi Obyek Murabahah yang diterimanya adalah obyek Murabahah sesuai dengan yang telah disepakati.
- 10.5.3. Dalam pelaksanaan tugas Nasabah sebagai wakil Bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Nasabah sendiri dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab Nasabah.
- 10.5.4. Nasabah yang bertindak sebagai wakalah pihak Bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk:
- a. membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (*warranties*) sehubungan dengan Pembelian atas nama Bank;
  - b. melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama Bank selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian atau akad; atau
  - c. meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam Harga Beli yang ditentukan.

- 10.5.5. Sebagai wakil, Nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank.
- 10.5.6. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah sebagai wakil Bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.
- 10.5.7. Nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force major* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana Bank menyerahkannya kepada Nasabah.
- 10.5.8. Nasabah akan dengan menggunakan biaya Nasabah sendiri menutup asuransi yang memadai, dimana Bank menjadi penerima utama pembayaran asuransi, yang meliputi risiko seperti kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan, penyimpanan, dan pergudangan dari barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh Bank.
- 10.5.9. Nasabah tidak diperbolehkan mengadakan perubahan, pengesampingan, atau pembatalan terhadap pembelian, dan tidak ada ketentuan manapun yang dijadikan dasar bagi Nasabah untuk membatalkan pembelian tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Bank.

10.5.10. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau kepada penyedia.

## **10.6. Klausul Kesepakatan Jual-Beli**

10.6.1. Bank perlu melakukan negosiasi dengan Penyedia yang akan menjadi dasar oleh Bank untuk menentukan harga beli atas permohonan yang diajukan oleh Nasabah.

10.6.2. Apabila Bank telah menyetujui permohonan pengajuan pembiayaan maka Nasabah wajib mengirimkan pemberitahuan transaksi secara lengkap kepada Bank berikut dengan dokumen permohonan yang dibutuhkan, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Bank, untuk melaksanakan pembelian barang.

10.6.3. Atas dokumen yang telah diberikan oleh pihak Nasabah maka Bank wajib memeriksa pemenuhan seluruh kelengkapan Persyaratan Pendahuluan.

10.6.4. Apabila permohonan pihak Nasabah telah disetujui oleh pihak Bank, kemudian setelah terjadi penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah, dan selanjutnya Bank akan menjual barang kepada Nasabah dan Nasabah akan membeli barang tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian pembiayaan dan deklarasi Murabahah.

10.6.5. Semua risiko sehubungan dengan barang akan beralih kepada Nasabah pada tanggal ketika Bank mengkonfirmasi penerimaannya atas penawaran yang disampaikan Nasabah.

## 10.7. Klausul Harga Pokok dan Margin

- 10.7.1. Harga dan mata uang yang digunakan harus dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama dalam kontrak.
- 10.7.2. Dalam hal Bank ingin menjual Obyek Pembiayaan kepada Nasabah menggunakan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan Bank saat memperoleh Obyek Pembiayaan tersebut dari Pemasok.
- 10.7.3. Para pihak dibolehkan untuk melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda dari mata uang yang disepakati dalam kontrak dengan ketentuan jumlah pembayaran tersebut memiliki nilai yang sama pada tingkat nilai tukar hari (*spot exchange rate*) pembayaran yang dimaksud.
- 10.7.4. Bank harus menyatakan Harga Jual dari Obyek Pembiayaan yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip. Harga Jual Bank mencakup Harga Pokok Bank dan Margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi Bank.
- 10.7.5. Harga Jual Bank (*selling price*) adalah harga yang diberikan Bank kepada Nasabah. Harga Jual Bank didasarkan pada Harga Pokok Bank ditambah Margin (Keuntungan) yang diinginkan oleh Bank.
- 10.7.6. Harga Pokok Bank dapat dihitung berdasarkan Harga Perolehan Barang dikurangi dengan Uang Muka yang diberikan oleh Nasabah. Harga Pokok Bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh Bank kepada Nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah. Harga Pokok Bank bisa juga dinyatakan sebagai plafond Pembiayaan Murabahah.

- 10.7.7. Harga Perolehan Barang adalah Harga Pokok Barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.
- 10.7.8. Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati.
- 10.7.9. Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam Harga Perolehan adalah Biaya Langsung.
- 10.7.10. Biaya langsung (*direct expenses*) adalah biaya yang termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas Obyek Pembiayaan.
- 10.7.11. Biaya tidak langsung (*indirect expenses*) yang terkait dengan transaksi Murabahah seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- 10.7.12. Biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung.
- 10.7.13. Seluruh biaya langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak Murabahah, tidak boleh ditambahkan sebagai komponen Harga Perolehan dan selayaknya ditanggung oleh Nasabah.

- 10.7.14. Margin Murabahah merupakan tingkat keuntungan (*expected yield*) Bank.
- 10.7.15. Margin ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.
- 10.7.16. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok Bank.
- 10.7.17. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
- 10.7.18. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
- 10.7.19. Bank dapat memberikan potongan margin Murabahah sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian

## **10.8. Klausul Uang Muka (*Urbun*)**

- 10.8.1. Ketentuan mengenai uang muka (*urbun*) mengacu pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah.
- 10.8.2. Bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- 10.8.3. Besarnya jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- 10.8.4. Dalam hal Nasabah membayar uang muka melalui Bank, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. uang muka tersebut menjadi bagian pengurang atas kewajiban Murabahah.
- b. apabila Nasabah membatalkan transaksi Murabahah, maka Nasabah wajib membayar ganti rugi (ta'widh) kepada Bank. Dan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh Bank.
- c. jika uang muka lebih kecil dari kerugian Bank, maka atas permintaan Bank dan asas keadilan, Nasabah wajib membayar kekurangannya kepada Bank.

#### **10.9. Klausul Syarat dan Tata Cara Realisasi Pembayaran (*Condition of Precedent*)**

- 10.9.1. Klausul *condition of precedent* adalah klausul yang menggambarkan kondisi awal Nasabah serta syarat-syarat realisasi yang diterapkan oleh pihak Bank.
- 10.9.2. Bank boleh menetapkan suatu klausul terkait syarat realisasi yang tidak memberatkan atau menzalimi pihak calon Nasabah.
- 10.9.3. Syarat realisasi yang perlu diatur pihak Bank adalah terkait kelengkapan dokumen yang wajib dipenuhi oleh pihak calon Nasabah dan laporan rencana kerja terkait usaha yang akan dibiayai.
- 10.9.4. Bank berhak menetapkan persyaratan dan tata cara realisasi pembayaran termasuk namun tidak terbatas hal-hal sebagai berikut:
  - a. Dokumen bukti diri Nasabah, surat atau formulir rincian Barang, dokumen kepemilikan dan pengikatan agunan,
  - b. Penandatanganan akad dan perjanjian pengikatan agunan

- c. Kesepakatan penetapan uang muka sesuai yang telah disepakati dan atau melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh Bank;
- d. Telah menyerahkan kepada Bank Surat Sanggup Membayar (Promes) untuk membayar lunas Harga Jual kepada Bank.
- e. Membuka atau memelihara rekening giro/tabungan.

10.9.5. Bank berkewajiban memberikan tanda terima kepada Nasabah atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh Nasabah.

10.9.6. Bank wajib memastikan bahwa Nasabah dan atau Penjamin tidak termasuk dalam Daftar Hitam Nasional yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

#### **10.10. Klausul Biaya-biaya**

10.10.1. Bank dapat membebaskan biaya-biaya Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:

- a. biaya administrasi yang telah ditetapkan berdasarkan standar acuan bank yang terlepas dari besarnya jumlah pembiayaan dan harus dibayarkan pada saat akad ditandatangani; dan
- b. biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/ppat, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan sepanjang hal itu diberitahukan bank kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad ini, dan nasabah menyatakan persetujuannya.
- c. biaya pajak yang timbul sehubungan dengan akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh Nasabah, kecuali pajak penghasilan Bank.

- 10.10.2. Berdasarkan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) dinyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah pihak bank berhak mendapatkan ganti rugi dengan pembatasan yaitu:
- a. Ganti rugi dikenakan kepada Nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank
  - b. Ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya Bank untuk memperoleh pembayaran dari Nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena ada peluang yang hilang (*opportunity loss/al fusha al dhai'ah*).
  - c. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.
- 10.10.3. Dalam hal Nasabah cidera janji sehingga Bank perlu menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
- 10.10.4. Setiap pembayaran/pelunasan utang sehubungan dengan akad ini dan/atau perjanjian lain yang terkait dengan akad ini, dilakukan oleh Nasabah kepada bank tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 10.10.5. Dalam hal Nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan, maka Bank boleh membebaskan Nasabah untuk membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut.

10.10.6. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh Bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).

### **10.11. Klausul Mekanisme Pembayaran**

10.11.1. Bank akan menunjuk nomor rekening dan/atau kantor Bank untuk pembayaran, pelunasan atau angsuran atas Utang Murabahah.

10.11.2. Dalam hal pembayaran diterima oleh Bank setelah jam kerja Bank, maka pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya.

10.11.3. Apabila Bank memberikan pembiayaan Jual beli Murabahah dalam mata uang asing, maka pembayaran harus dilakukan Nasabah dalam mata uang asing tersebut atau mata uang lain yang ditetapkan Bank ekuivalen dengan utang dalam mata uang asing.

10.11.4. Bank dan Nasabah bersepakat untuk mengesampingkan pasal 1813, 1814, 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait pendebitan rekening Nasabah untuk pembayaran seluruh kewajiban yang timbul sehubungan dengan Utang Murabahah.

### **10.12. Klausul Jaminan (*Collateral/Rahn*)**

10.12.1. Bank diperbolehkan meminta jaminan kepada Nasabah dalam hal pembiayaan Murabahah yang diberikan dengan tujuan agar Nasabah serius melakukan pembayaran secara tertib.

10.12.2. Klausul mengenai jaminan bukan bersifat wajib.

### **10.13. Klausul Kewajiban Nasabah (*Affirmative Covenant*)**

- 10.13.1. *Affirmative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji Nasabah untuk melakukan hal tertentu selama masa perjanjian pembiayaan masih berlaku.
- 10.13.2. Kewajiban Nasabah untuk berjanji dan mengikatkan diri melakukan pembayaran penuh dan lunas serta tepat waktu sesuai jangka waktu yang telah disepakati.
- 10.13.3. Kewajiban Nasabah untuk menggunakan fasilitas Pembiayaan Murabahah sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 10.13.4. Kewajiban Nasabah untuk memberikan keterangan secara jujur dan terbuka terkait keadaan keuangan.
- 10.13.5. Kewajiban Nasabah untuk mengizinkan perwakilan pihak Bank untuk melakukan verifikasi atas kekayaan pribadi dan/atau usaha yang dijalankan.

### **10.14. Klausul Larangan (*Negative Covenant*)**

- 10.14.1. *Negative Covenant* adalah klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak Bank terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.
- 10.14.2. Nasabah dilarang untuk membubarkan usaha dan meminta untuk dinyatakan pailit tanpa persetujuan tertulis pihak Bank.

10.14.3. Nasabah dilarang untuk menjaminkan diri sebagai penjamin terhadap utang orang/pihak lain.

### **10.15. Klausul Pelunasan Dipercepat**

10.15.1. Pelunasan dipercepat adalah pembayaran sebagian atau keseluruhan dana pembiayaan Murabahah yang dilakukan sebelum jatuh tempo masa pembayaran yang dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta telah disepakati oleh kedua belah pihak.

10.15.2. Pelunasan dipercepat dapat dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan tertulis sebelumnya.

10.15.3. Pemberitahuan tertulis mencakup perubahan skema angsuran apakah jangka waktu yang dipersingkat atautkah perubahan jumlah angsuran yang diperbesar.

10.15.4. Pelunasan pembiayaan dilakukan dengan mekanisme berupa penyerahan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan.

10.15.5. Potongan pelunasan dipercepat (*muqasah*) akan diberikan Bank kepada Nasabah pada saat pelunasan piutang Murabahah, apabila nasabah (i) melakukan pelunasan pembayaran secara tepat waktu atau (ii) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati; dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank.

10.15.6. Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan (*muqasah*) yang dilakukan sebagian atau seluruhnya dihitung dan disepakati bersama kemudian.

10.15.7. Pelunasan keseluruhan dana pembiayaan Murabahah oleh Nasabah kepada Bank secara otomatis juga menghentikan seluruh pembayaran kewajiban Nasabah kepada Bank.

#### **10.16. Klausul Cidera Janji (*Wanprestasi*)**

10.16.1. Prestasi adalah kewajiban debitur serta merupakan hak dari kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap prestasi tersebut, yang dapat bersifat sepihak maupun timbal balik.

10.16.2. Wanprestasi atau cidera janji merupakan kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi.

10.16.3. Ingkar janji atau wanprestasi dalam suatu akad diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36, dengan kriteria yaitu:

- a. tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

10.16.4. Apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian Nasabah, Bank berhak mendapatkan ganti rugi.

10.16.5. Ganti rugi dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

10.16.6. Sanksi terhadap terjadinya peristiwa ingkar janji (*wanprestasi*) hanya dapat dikenakan apabila:

- a. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji.
- b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya.
- c. Pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji itu terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*).

10.16.7. Berdasarkan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 pengenaan ganti rugi oleh Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah dibatasi oleh beberapa ketentuan:

- a. Ganti rugi dikenakan kepada Nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank.
- b. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
- c. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh Nasabah.
- d. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.

10.16.8. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank dalam melakukan penagihan hak Bank yang seharusnya dibayarkan oleh Nasabah.

### 10.17. Klausul *Force Majeur*

10.17.1. *Force majeure* atau “keadaan memaksa” adalah keadaan dimana seorang Nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya

kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Nasabah, sementara Nasabah tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk.

- 10.17.2. Keadaan *force majeure* bisa dijadikan alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian atau akad.
- 10.17.3. Dalam hal terjadi *force majeure*, Nasabah wajib membuat pernyataan atau pemberitahuan secara tertulis terkait keadaan *force majeure* yang dialami kepada Bank.
- 10.17.4. Bank wajib menetapkan lampiran bukti-bukti dari Kepolisian/Instansi berwenang yang harus diberikan oleh Nasabah terkait pelaporan peristiwa *force majeure*.
- 10.17.5. Bank perlu mengatur mengenai penyelesaian permasalahan yang timbul akibat terjadinya *force majeure* secara musyawarah untuk mufakat tanpa mengurangi hak-hak Bank sebagaimana telah diatur dalam Akad.
- 10.17.6. Bank perlu mencantumkan klausula *force majeure* untuk mencegah sengketa atau konflik apabila terjadi *force majeure* dimana kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling mengajukan gugatan.

## **10.18. Klausul Berakhirnya Akad Murabahah (*Fasakh*)**

- 10.18.1. Akad Murabahah dinyatakan berakhir apabila telah dipenuhinya kewajiban oleh para pihak dalam kontrak yang termasuk meliputi hal-hal berikut:

- a. Terpenuhinya keseluruhan kewajiban atas harga jual Murabahah
- b. Adanya peralihan atau transfer atas kewajiban membayar harga jual Murabahah kepada pihak ketiga melalui akad (*hiwalah*).
- c. Bank melepaskan hak untuk menerima pembayaran harga jual melalui pemberian potongan harga (*ibra*’).
- d. Bank memberikan potongan margin pembiayaan (*Muqasah*) atas kewajiban Murabahah Nasabah.

10.18.2. Akad Murabahah dapat diakhiri apabila terjadi hal-hal seperti berikut ini :

- a. Pihak Bank sebagai penjual (*bai*’) atas pembayaran uang muka (*urbun*) yang telah dibayarkan oleh pihak Nasabah sebagai pembeli (*musytari*’) memutuskan untuk tidak melanjutkan kontrak dalam waktu yang telah ditentukan.
- b. Pihak Bank sebagai penjual (*bai*’) memutuskan untuk menggunakan hak pilih (*khiyar al ayb*) untuk mengakhiri kontrak.
- c. Masing masing pihak dalam kontrak bersepakat untuk mengakhiri kontrak dalam periode jangka waktu kontrak yang telah disepakati.
- d. Salah satu pihak dalam kontrak memutuskan untuk mengakhiri kontrak dikarenakan adanya wanprestasi oleh pihak lain.
- e. Kedua belah pihak menyepakati untuk mengakhiri akad Murabahah.

### **10.19. Klausula Pilihan Penyelesaian Sengketa (*Choice Of Law*)**

10.19.1. Apabila terjadi hal-hal seperti disebutkan pada poin 12.19.2, maka aset Murabahah harus diserahkan kembali kepada pihak Bank dan setiap pembayaran yang telah dilakukan harus dikembalikan kepada pihak Nasabah.

10.19.2. Berdasarkan hal tersebut pada 12.20.1, maka kontrak berakhir secara efektif sejak aset dapat dikembalikan oleh penjual.

- 10.19.3. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dengan Nasabah harus mengutamakan suatu prinsip musyawarah untuk mufakat.
- 10.19.4. Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, Bank dengan Nasabah dapat menyelesaikan sengketa alternatif, antara lain dengan mediasi perbankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 10.19.5. Apabila mekanisme mediasi belum berhasil, Pasal 20 PBI No.7/46/PBI/2005 mengatur bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui badan arbitrase syariah, seperti Basyarnas.
- 10.19.6. Eksekusi atau putusan arbitrase syariah akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.
- 10.19.7. Bank dan Nasabah harus menyepakati kewenangan untuk mengadili apabila terdapat sengketa adalah melalui Pengadilan Agama sesuai dengan kewenangan absolut yang dimiliki berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juncto Undang-undang No. 3 Tahun 2009.

#### **10.10. Larangan Pencantuman Klausula Eksemsi dalam Standar Baku Akad Murabahah**

- 10.10.1. Bank dilarang mencantumkan klausula eksemsi yaitu klausula dalam perjanjian atau akad yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya.

10.10.2. Lebih lanjut Pasal 18 ayat 1 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha; baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur hal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual-beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang akan dibelinya;
- h. Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

10.10.3. Bank dilarang menetapkan suatu klausula yang termasuk kedalam klausula eksepsi (misalnya klausul yang membatasi tindakan Nasabah dalam melakukan tindakan serta melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam rangka melakukan pengembangan usaha apabila tidak berkaitan dengan perjanjian atau akad Murabahah yang dibuat).



## Lampiran 1

# Ketentuan-ketentuan Hukum Terkait Murabahah

Ketentuan dan standar syariah terkait Murabahah dalam sub-bab ini merujuk kepada ketentuan hukum positif di Indonesia yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan meliputi UU Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia maupun Otoritas Jasa Keuangan, berbagai Fatwa dan keputusan yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang dikeluarkan melalui Peraturan Mahkamah Agung RI.

### 1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Adanya Undang-undang Perbankan Syariah memberikan pijakan bagi para pelaku industri perbankan syariah dalam melakukan pengembangan dan pelayanannya. Terkait Murabahah juga disebutkan dan diatur secara khusus dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pasal-pasal yang mengatur khusus mengenai Murabahah antara lain:

1. Pasal 1 angka 25(c) yang mendefinisikan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa salah satu bentuknya adalah transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'* yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

2. Pasal 19 ayat (1) dan 19 ayat (2) yang menyebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat berupa menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Serta membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain, seperti Akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*. Sedangkan terkait kegiatan dengan akad Murabahah hanya boleh menyalurkan Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21.

## **2. PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah**

Prinsip syariah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 12 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Artinya dari definisi tersebut Fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan berlaku mengikat atas setiap transaksi dan kegiatan usaha lembaga keuangan syariah.

Secara lebih lanjut mengenai pemenuhan Prinsip Syariah di atas, disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PBI bahwa prinsip syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan *universalisme (alamiyah)* serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, dan obyek haram. Kemudian dalam Pasal 3 pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dilakukan dalam kegiatan penyaluran dana salah satunya dengan pembiayaan mempergunakan Akad Murabahah.

### 3. Ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES mengatur ketentuan syariah mengenai Murabahah yang diatur dalam buku II bab III tentang Murabahah. Ketentuan Murabahah yang diatur dalam KHES ini terdiri dari 2 bagian dan 18 Pasal. Definisi mengenai Murabahah yang disebutkan dalam Buku II Pasal 20 ayat (6) berbunyi: "Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur."

Bagian Ketujuh Tentang Murabahah pada Pasal 116 menyebutkan mengenai jual beli Murabahah bahwa Penjual dalam hal ini adalah pihak Bank Unit Syariah/Unit Usaha Syariah/Bank Pembiayaan Rakyat Syariah harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya. Penekanan dalam akad Murabahah yang disebutkan dalam pasal ini adalah bahwa Penjual yaitu pihak BUS/UUS/BPRS harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba. Kemudian, Penjual juga harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan. Dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 117 menyebutkan bahwa Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam Murabahah pada waktu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan terkait waktu yang telah disepakati Pasal 118 menyebutkan bahwa pihak penjual dalam Murabahah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli.

Dalam Pasal 119 menyebutkan bahwa jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli

Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Dan Pasal 120 juga menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual.

Terkait penetapan uang muka, dalam ketentuan KHES ini telah diatur dalam beberapa pasal yaitu: a) kebolehan bagi pihak Penjual untuk meminta pembeli membayar uang muka (*urbun*) pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual-beli murabahah (Pasal 121 KHES), b) Jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut (Pasal 122 KHES), c) Jika nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya (Pasal 123 KHES).

Kemudian ketentuan selanjutnya dalam Pasal 124 menyebutkan mengenai pembayaran dalam Murabahah yaitu bahwa: (1) Sistem pembayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati, (2) Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. (3) Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban.

Bagian selanjutnya mengatur secara khusus mengenai Konversi Akad Murabahah yang disebutkan dari Pasal 125 hingga Pasal 133 sebagaimana juga telah diatur dalam Fatwa DSN yang juga khusus mengatur mengenai konversi akad Murabahah ini yaitu Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005. Bahwa Penjual dalam hal ini pihak Bank Unit Syariah/Unit Usaha Syariah/Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dapat melakukan konversi dengan

membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan Murabahah-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Dan Penjual atau pihak Bank dapat pula memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad Murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Terkait besarnya potongan, dalam ketentuan ini hanya menyebutkan bahwa mekanisme tersebut diserahkan pada kebijakan penjual.

Kemudian, pihak Bank sebagai Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan Murabahah bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak. Penyediaan Jaminan bagi penjual juga diatur dalam bagian ini yaitu pada Pasal 127 bahwa Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad Murabahah. Pasal 133 disebutkan bahwa jika salah satu pihak dalam konversi Murabahah tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan.

#### **4. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah**

Secara umum, ketentuan fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang Murabahah dapat dibedakan menjadi empat bagian: 1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah, 2) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah, 3) Jaminan dalam Murabahah, 4) Utang dalam Murabahah, 5) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah, dan 6) Bangkrut dalam Murabahah.

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah mengatur bahwa bank dan nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba dan barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Bank mempunyai pilihan dan kesempatan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya terkait pembiayaan Murabahah dengan Nasabah. Bank juga diharuskan untuk menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Ketentuan selanjutnya menyebutkan bahwa bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Maka, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Dalam ketentuan pertama ini juga menyebutkan bahwa untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Hal yang cukup penting yang juga diatur dalam ketentuan pertama ini adalah jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan kedua yang mengatur mengenai ketentuan Murabahah kepada nasabah mencakup empat poin yaitu pertama, Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Kedua, Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Ketiga, Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat maka kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani

kesepakatan awal Pemesanan. Kelima, jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Keenam, Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Ketujuh, Jika uang muka yang menggunakan kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketentuan ketiga mengatur mengenai jaminan yang menyebutkan bahwa jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Selain itu, Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Selanjutnya ketentuan keempat yang mengatur mengenai utang dalam Murabahah menyatakan bahwa secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi Murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Begitu pula jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Ketentuan yang kelima mengatur mengenai penundaan pembayaran dalam Murabahah. Bahwa nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak

menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Ketentuan yang terakhir, mengatur mengenai bangkrut dalam Murabahah. Bahwa Bank tidak bisa serta menagih Nasabah secara sekaligus seketika. Dalam ketentuan ini dinyatakan bahwa jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

## **5. Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah**

Ketentuan fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang Uang Muka dalam Murabahah dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian: 1) ketentuan mengenai uang muka, 2) ketentuan mengenai penyelesaian sengketa, 3) ketentuan mengenai keberlakuan fatwa. Ketentuan mengenai uang muka menyebutkan bahwa: 1) Dalam akad pembiayaan Murabahah, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat, 2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, 3) Jika nasabah membatalkan akad Murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut, 4) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah, 5) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Ketentuan kedua mengenai penyelesaian sengketa menyebutkan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Ketentuan ketiga menyebutkan bahwa kekuatan hukum atau keberlakuan Fatwa ini sejak tanggal Fatwa ini ditetapkan dengan

ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## 6. Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah terdiri atas tiga ketentuan. Ketentuan pertama diawali dengan memberikan definisi mengenai Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qîmah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. Sedangkan harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Hal yang secara khusus diatur dalam Fatwa ini mengenai diskon ditetapkan bahwa jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon karena itu, diskon adalah hak nasabah. Selanjutnya juga diatur bahwa jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Dan dalam suatu fatwa selalu diatur mengenai ketentuan penyelesaian sengketa dan kekuatan mengikat dari fatwa tersebut. Dalam fatwa ini mengenai penyelesaian sengketa ditetapkan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dalam ketentuan ketiga ditetapkan bahwa Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## **7. Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah**

Fatwa ini hanya berisi ketentuan umum yang menetapkan bahwa Pertama, jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Kedua, besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS. Ketentuan kedua berisi keberlakuan fatwa ini sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## **8. Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/III/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*)**

Fatwa ini terdiri atas 2 (dua) ketentuan. Ketentuan pertama berisi ketentuan Pemberian Potongan yang telah ditetapkan terdiri atas tiga point utama yaitu : 1) LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) Murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, 2) Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS, 3) Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad. Kemudian ketentuan penutup mengenai penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### **9. Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar**

Fatwa ini terdiri dari dua ketentuan, yaitu ketentuan penyelesaian dan ketentuan penutup. Ketentuan penyelesaian menyatakan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan bahwa: a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskan.

### **10. Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah**

Fatwa ini berisi dua ketentuan yaitu ketentuan pokok dan ketentuan penutup. Dalam ketentuan pertama disebutkan bahwa LKS boleh melakukan *reschedule* utang murabahah bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaan dengan ketentuan a) Tidak menambah jumlah utang yang tersisa, b) Pembebanan biaya dalam proses *rescheduling* adalah biaya riil, dan c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasar kesepakatan kedua belah pihak. Kedua, berisi ketentuan penutup bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

## 11. Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah

Fatwa ini terdiri atas 2 (dua) ketentuan. Ketentuan pertama mengatur mengenai konversi akad. Ketentuan mengenai konversi akad menetapkan bahwa LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan yaitu: a. Akad murabahah dihentikan dengan cara: i. Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar, ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan, iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah, iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah. Kemudian dalam ketentuan pertama ini juga menetapkan bahwa LKS dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad: i. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*; ii. Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*), atau iii. Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Ketentuan Kedua mengatur mengenai Ketentuan Penutup menetapkan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dan Fatwa ini berlaku sejak tanggal

ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## **12. Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/V/2010 Tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai**

Fatwa DSN Nomor: 77/DSN-MUI/V/2010 Tentang Jual-Beli Emas Secara Tidak Tunai atau biasa disebut Fatwa Tentang Murabahah Emas ini terdiri dari 3 ketentuan. Ketentuan pertama ini mengatur mengenai hukum terkait Jual beli emas baik secara tidak tunai, baik melalui jual beli biasa atau jual beli murabahah, hukumnya boleh (*mubah, ja'iz*) selama emas tidak menjadi alat tukar yang resmi (uang). Kemudian Ketentuan Kedua mengatur mengenai Batasan dan Ketentuan dalam Jual Beli emas secara tidak tunai yang ditetapkan dalam beberapa hal bahwa: 1. Harga jual (*tsaman*) tidak boleh bertambah selama jangka waktu perjanjian meskipun ada perpanjangan waktu setelah jatuh tempo, 2. Emas yang dibeli dengan pembayaran tidak tunai boleh dijadikan jaminan (*rahn*), 3. Emas yang dijadikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tidak boleh dijualbelikan atau dijadikan obyek akad lain yang menyebabkan perpindahan kepemilikan. Kemudian, ketentuan ketiga mengatur mengenai ketentuan penutup yang menetapkan tentang keberlakuan Fatwa ini sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Lampiran 2

**Contoh Standar  
Akad Pembiayaan Murabahah**



**AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH  
ATAS NAMA .....**

Nomor : .....

*"Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan  
riba" (Surat Al-Baqarah 2 : 275)*

*"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama  
kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku  
dengan suka sama suka di antara kamu" (Surat An-Nisaa' 4 : 29)*

**Akad Pembiayaan Murabahah** ini dibuat dan ditandatangani di ..... pada  
Hari ..... Tanggal .....M/.....H oleh dan antara:

- I. **PT Bank**....., suatu perusahaan perbankan yang telah terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan, berkedudukan dan berkantor pusat di.....didirikan berdasarkan Akta Nomor.....yang telah dibuat di hadapan Notaris....., dalam hal ini bertindak (melalui Unit Usaha Syariah) diwakili oleh.....selaku....., oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank....., yang selanjutnya disebut "**BANK**", dan
  
- II. **PT**....., sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia berkedudukan di..... dalam hal ini diwakili oleh pihak-pihak yang nama dan jabatannya terdapat pada bagian akhir Perjanjian Pembiayaan ("**NASABAH**")

**atau**

- II. ....lahir di.....pada tanggal.....pekerjaan.....bertempat tinggal..... pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor.....(untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari Suami.....yang turut hadir dan menandatangani Akad ini) selanjutnya disebut ("**NASABAH**").

**BANK** dan **NASABAH** secara bersama-sama disebut "**PARA PIHAK**" dan masing-masing disebut "**PIHAK**". **PARA PIHAK** terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan surat permohonan **NASABAH** tanggal....., **NASABAH** telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan konsumtif/modal kerja/investasi kepada **BANK** dengan menggunakan prinsip Murabahah.
  
2. Bahwa **NASABAH** telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada **BANK** untuk keperluan pembelian.....(sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini),

3. Bahwa **BANK** menyetujui serta telah mengikatkan diri melalui Akad ini untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Syari'ah, Pembiayaan oleh **BANK** kepada **NASABAH** diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - a. **NASABAH** untuk dan atas nama **BANK** membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan **NASABAH** dengan Pembiayaan yang disediakan oleh **BANK**, dan selanjutnya **BANK** menjual barang tersebut kepada **NASABAH** sebagaimana **NASABAH** membelinya dari **BANK**, dengan harga yang telah disepakati oleh **NASABAH** dan **BANK**, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.
  - b. Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh Pemasok langsung kepada **NASABAH** dengan persetujuan dan pengetahuan **BANK**.
  - c. **NASABAH** membayar harga pokok ditambah Margin Keuntungan atas jual beli ini kepada **BANK** dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum **NASABAH** membayar lunas harga pokok dan margin keuntungan kepada **BANK**, **NASABAH** memiliki kewajiban atas pembiayaan Murabahah tersebut kepada **BANK**.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad Pembiayaan Murabahah (selanjutnya disebut "**Akad**") dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

## Pasal 1 DEFINISI

1. **Akad** adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah/Unit Usaha Syariah/ Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.
2. **Availability Period** atau **Masa Pencairan** adalah maksimal periode pencairan Pembiayaan Murabahah yang diperbolehkan.
3. Bank adalah penjual yang menyediakan fasilitas jual beli Murabahah kepada **NASABAH** atas pembelian barang yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara **BANK** secara prinsip membeli barang dari Pemasok untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH**.
4. **Barang** adalah obyek Akad ini, yang meliputi segala jenis atau macam barang yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya.
5. **Cidera Janji** adalah peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 12 Akad ini, yang menyebabkan Bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian dari isi Akad ini, menagih seketika dan sekaligus jumlah kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sebelum jangka waktu Akad ini berakhir.
6. **Dokumen Agunan** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan agunan bagi terlaksananya kewajiban **NASABAH** terhadap **BANK** berdasarkan Akad ini.
7. **Deklarasi Murabahah** adalah pemberitahuan dari Nasabah kepada Bank mengenai penerimaan Barang oleh Nasabah.
8. **Harga Beli** adalah i) jumlah yang dibayar oleh Bank kepada Penyedia atau wakilnya untuk pembelian Barang termasuk di dalamnya biaya-biaya yang terkait langsung dengan pembelian sehubungan dengan Pembiayaan Murabahah atau, ii) jumlah uang yang dikeluarkan oleh Nasabah dalam kapasitasnya sebagai wakil dari Bank untuk pembelian barang sehubungan dengan pembiayaan Murabahah, dengan ketentuan bahwa jumlah

maksimum dari harga beli yang terhutang setiap saat sehubungan dengan Perjanjian Pembiayaan ini tidak melebihi jumlah Plafon Fasilitas.

9. **Keuntungan** adalah keuntungan **BANK** atas terjadinya jual-beli Murabahah yang disetujui oleh **BANK** dan **NASABAH**.
10. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah dengan sejumlah keuntungan **BANK** yang disepakati oleh **BANK** dan **NASABAH** yang ditetapkan dalam Akad ini.
11. **Hari Kerja BANK** adalah hari kerja Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.
12. **Fasilitas** adalah fasilitas Pembiayaan Murabahah dengan plafon tertentu yang penarikannya dapat dilakukan secara *non revolving* atau *revolving* selama *Availability Period* sepanjang jumlah kelonggaran tarik masih mencukupi.
13. **Jaminan** adalah barang yang diserahkan Nasabah kepada Bank sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban-kewajiban Nasabah berdasarkan Perjanjian Pembiayaan.
14. **Kredit Berdokumen** adalah janji bayar yang berbentuk *Letter of Credit* (L/C), Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri (SKBDN) dan/atau istilah lainnya yang memiliki arti sejenis yang diterbitkan oleh bank penerbit kepada *Beneficiary* atas permintaan Nasabah, yang bertujuan membayar atau mengaksep draft, mengizinkan bank lain untuk membayar atau mengaksep atau mengambil alih draft, dengan ketentuan dokumen yang diserahkan oleh *beneficiary* sesuai dengan syarat dan ketentuan tertulis yang diterbitkan oleh bank penerbit.
15. **Margin Yang Berlaku** adalah margin yang ditetapkan dan disetujui Bank pada saat Pemberitahuan Transaksi.
16. **Margin/Keuntungan** adalah sejumlah dana yang diperoleh Bank yang merupakan selisih antara Harga Jual dikurangi Harga Beli.
17. **Murabahah** adalah jual beli antara **NASABAH** sebagai pemesan untuk membeli, dan **BANK** sebagai penjual dan penyedia barang, yang di dalam akad jual-belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang,

harga beli **BANK** dan harga jual **BANK** kepada **NASABAH** sehingga termasuk di dalamnya keuntungan yang diperoleh **BANK**, serta persetujuan **NASABAH** untuk membayar harga jual **BANK** tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (*lump-sum*) atau secara angsuran.

18. **Murabahah** adalah jual-beli antara Bank sebagai penjual yang menyatakan menjual dan menyerahkan Barang kepada Nasabah sebagai pembeli yang menyatakan membeli barang, menerima penyerahan Barang dan membayar harga jual.
19. **NASABAH** adalah pembeli yang berkewajiban membeli barang sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK**.
20. **Pemasok** adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh **BANK** untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh **BANK** secara prinsip dan selanjutnya akan dijual oleh **BANK** kepada **NASABAH**.
21. **Plafon Fasilitas** adalah maksimum jumlah Fasilitas Pembiayaan Murabahah yang disetujui oleh Bank.
22. **Pajak** meliputi seluruh pajak dimasa kini dan masa depan (termasuk bea, cukai, pajak penjualan dan tidak termasuk pajak penghasilan atas penghasilan dari Bank), pungutan, materai, denda, biaya, atau biaya lainnya dalam bentuk apapun bersama-sama dengan beban pembayaran yang tertunda dan setiap penalti sehubungan dengan hal-hal tersebut, serta Perpajakan akan dianggap memiliki arti yang serupa.
23. **Pembelian** adalah pembelian Barang oleh Bank atau Nasabah atas nama Bank (sebagai wakil Bank yang tidak diungkapkan) dari Pemasok.
24. **Pembiayaan Murabahah** adalah penyediaan dana oleh Bank berdasarkan prinsip Murabahah sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan, yang mewajibkan Nasabah untuk mengembalikan Hutang Murabahah setelah jangka waktu tertentu dengan Margin/Keuntungan.
25. **Penjamin** adalah pemilik/penjamin atas Jaminan.
26. **Utang Murabahah** adalah utang **NASABAH** yang timbul karena jual beli Murabahah yang wajib dibayar oleh **NASABAH** kepada **BANK**.

27. **Surat Persetujuan Prinsip (*Offering Letter*)** adalah penawaran jual beli Murabahah dari **BANK** yang memuat ketentuan dan syarat-syarat jual beli Murabahah yang diberikan oleh **BANK** yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Akad ini.
28. **Surat Sanggup Membayar (*Promes*)** adalah surat pernyataan yang merupakan salah satu bukti adanya kewajiban dan kesanggupan **NASABAH** untuk membayar Utang Murabahah yang timbul sehubungan dengan transaksi jual beli Murabahah antara **BANK** dan **NASABAH**.

## Pasal 2

### PRINSIP PEMBIAYAAN MURABAHAH

Prinsip pembiayaan Murabahah yang berlangsung antara **BANK** sebagai penjual (*ba'i*) dengan **NASABAH** sebagai pembeli (*musytari*) dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. **NASABAH** memerlukan barang dan meminta kepada **BANK** untuk menyediakan fasilitas pembiayaan Murabahah untuk pembelian barang. Sehubungan dengan permintaan ini, **NASABAH** wajib untuk menyerahkan Pemberitahuan Transaksi kepada **BANK** melalui Deklarasi Murabahah,
2. **BANK** bersedia menjual Barang kepada **NASABAH** dengan cara mewakili kepada **NASABAH** untuk membeli Barang dari Penyedia, dan berdasarkan kepercayaan memberikan hak kepada **NASABAH** untuk bertindak untuk dan atas nama **NASABAH** sendiri melakukan pembuatan dokumen jual-beli dan menerima barang tersebut langsung dengan dan dari Pemasok, serta memberi wewenang kepada **NASABAH** untuk menuntut Pemasok apabila barang yang diterimanya digugat kepemilikannya oleh pihak ketiga atau adanya cacat tersembunyi,
3. **BANK** bersedia memberikan pembiayaan Murabahah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada **BANK** terkait pembiayaan Murabahah,

4. **NASABAH** bersedia membayar Harga Jual sesuai dengan Deklarasi Murabahah, dan Harga Jual tidak dapat berubah selama berlakunya Pembiayaan Murabahah.
5. Pemberian Kuasa sebagaimana dimaksud dalam angka 2 di atas tidak mengakibatkan **NASABAH** dapat membatalkan jual-beli barang dan **NASABAH** dengan ini melepaskan pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Selambat-lambatnya pada saat pencairan Pembiayaan Murabahah oleh **BANK**, **NASABAH** wajib menandatangani dan menyerahkan Deklarasi Murabahah kepada **BANK**.

#### Pasal 4

#### BARANG ATAU OBJEK MURABAHAH

1. **BANK** dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada **NASABAH** yang akan digunakan untuk membeli Objek Murabahah yaitu..... dengan spesifikasi sebagai berikut:.....
2. Jika objek Murabahah masih dalam tahap penyelesaian oleh Pemasok, maka para pihak setuju bahwa pembiayaan yang akan dicairkan oleh **BANK** dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres penyelesaian Obyek Murabahah. Besarnya pembiayaan yang akan dicairkan oleh **BANK** akan setara dengan nilai bagian objek Murabahah yang telah selesai.

#### Pasal 5

#### FASILITAS PEMBIAYAAN MURABAHAH

##### Tujuan Fasilitas

1. **BANK** dengan ini setuju untuk memberikan Fasilitas kepada **NASABAH** yang dapat digunakan untuk pembiayaan pembelian Barang sebagaimana yang tercantum di dalam Pemberitahuan Transaksi setelah terpenuhinya Persyaratan Pendahuluan.

### Harga Pokok dan Margin Keuntungan

**NASABAH** berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan telah memiliki pembiayaan kepada **BANK** sejumlah sebagai berikut:

Harga Pokok	: Rp.....	
Margin	: Rp.....	( + )
<hr/>		
Harga Jual	: Rp.....	
Uang Muka	: Rp.....	( - )
<hr/>		
Jumlah Kewajiban	: Rp.....	
Nominal angsuran/bulan	: Rp.....	
<hr/>		
Terbilang (.....)		

### Pasal 6

#### JANGKA WAKTU

**NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh pembiayaan kepada **BANK** selama jangka waktu fasilitas yaitu.....bulan, terhitung sejak tanggal.....sampai dengan tanggal....., termasuk *availability period* selama.....(.....) bulan sejak tanggal dimulainya fasilitas ini dan merupakan batas akhir (paling lambat) hak dan kewajiban **NASABAH** harus terpenuhi. Dengan ketentuan, jangka waktu fasilitas tersebut dapat diperpanjang dengan persetujuan tertulis tanpa penambahan jumlah kewajiban dari **BANK** setelah mempertimbangkan permohonan tertulis dari **NASABAH**.

## Pasal 7

### **PENUNJUKAN NASABAH SEBAGAI KUASA BANK (WAKALAH)**

1. **BANK** dengan ini memberi kuasa kepada **NASABAH** untuk bertindak sebagai wakil **BANK** untuk bertindak sebagai wakil **BANK** untuk membeli obyek Murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang disetujui oleh **BANK**.
2. Sebelum menerima obyek Murabahah dari Pemasok, **NASABAH** berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi Obyek Murabahah yang diterimanya adalah Obyek Murabahah sesuai dengan yang telah disepakati.
3. Dalam pelaksanaan tugas **NASABAH** sebagai wakil **BANK**, **NASABAH** bertindak langsung untuk dan atas nama **NASABAH** sendiri dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan **BANK** dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab **NASABAH**.
4. **NASABAH** tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk :
  - i. Membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (*warranties*) sehubungan dengan Pembelian atas nama **BANK**;
  - ii. Melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama **BANK** selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam ketentuan-ketentuan dalam Pasal ini dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pemberitahuan Transaksi yang relevan; atau
  - iii. Meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam Harga Beli yang ditentukan dalam Deklarasi Murabahah.
5. Sebagai wakil, **NASABAH** akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada setiap tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan

transaksi yang telah disetujui oleh **BANK** dan menyerahkan kepada **BANK** Deklarasi Murabahah sebagai bukti penyerahan barang kepada **NASABAH**.

6. Kepemilikan atas barang berpindah kepada **BANK** setelah penyerahan barang dari penyedia kepada **NASABAH** sebagai wakil **BANK** sesuai dengan cara yang ditetapkan dalam Perjanjian pembiayaan ini.
7. **NASABAH** menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force major* sejak tanggal penyerahan sampai dengan tanggal dimana **BANK** mengkonfirmasi penerimaan atas penawaran tersebut dengan cara menandatangani dan menyerahkannya kepada **NASABAH**.
8. **NASABAH** akan dengan menggunakan biaya nasabah sendiri menutup asuransi yang memadai, dimana **BANK** menjadi penerima utama pembayaran asuransi, yang meliputi risiko seperti kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan, penyimpanan, dan pergudangan dari Barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh **BANK**. Biaya untuk asuransi tersebut akan dibayar oleh **NASABAH** atas nama **BANK**. Dalam hal nasabah gagal untuk menutup asuransi untuk kepentingan **BANK** (*banker's clause*), **BANK** berhak secara hukum tetapi tidak wajib untuk menutup asuransi tersebut dan membayar seluruh premi yang diperlukan sehubungan dengan penutupan asuransi tersebut.
9. **NASABAH** tidak mengadakan perubahan, pengesampingan, atau pembatalan terhadap pembelian, dan tidak ada ketentuan manapun yang dijadikan dasar bagi **NASABAH** untuk membatalkan pembelian tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari **BANK**.
10. Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh **NASABAH** dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh **BANK** kepada **NASABAH** atau kepada **PENYEDIA**.

## Pasal 8

### SYARAT DAN TATA CARA REALISASI PEMBIAYAAN

1. **BANK** akan melaksanakan realisasi, setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
  - a. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, surat atau formulir rincian Barang, Surat Deklarasi Murabahah, dokumen kepemilikan agunan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan dokumen pengikatan agunan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Prinsip dari **BANK**;
  - b. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan oleh **BANK**;
  - c. Menyerahkan uang muka sesuai yang telah disepakati dan atau melunasi biaya-biaya yang disyaratkan oleh **BANK** sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip dan yang terkait dengan pembuatan Akad ini;
  - d. Telah menyerahkan kepada **BANK** Surat Sanggup Membayar (*Promes*) untuk membayar lunas Harga Jual kepada **BANK**.
2. **BANK** memberikan tanda terima kepada **NASABAH** atas setiap pembayaran atau penyerahan dokumen oleh **NASABAH**.
3. **NASABAH** membuka dan/atau memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** atas petunjuk **BANK** selama **NASABAH** mendapat fasilitas dari **BANK**.
4. Dalam hal **BANK** telah membayar kepada Pemasok termasuk pembayaran uang muka, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.
5. **NASABAH** dan atau Penjamin tidak termasuk dalam Daftar Hitam Nasional yang diterbitkan oleh Bank Indonesia.

## Pasal 9

### KESEPAKATAN JUAL-BELI

Setiap transaksi Murabahah akan dilaksanakan dengan mekanisme sebagaimana disebutkan dibawah ini dan dengan mengikuti ketentuan dan persyaratan di bawah ini :

1. **BANK** akan melakukan negosiasi dengan Penyedia mengenai persyaratan dan ketentuan yang akan dijadikan dasar oleh **BANK** untuk menentukan harga beli, yang meliputi harga pembelian, penyerahan secara fisik barang dan asuransi.
2. Setelah memperoleh kesepakatan, **NASABAH** akan mengirimkan pemberitahuan transaksi secara lengkap kepada **BANK** berikut dengan dokumen permohonan yang dibutuhkan, dalam jangka waktu yang ditentukan oleh **BANK**, untuk melaksanakan pembelian barang.
3. Setelah menerima dokumen pemberitahuan transaksi, **BANK** akan memeriksa pemenuhan seluruh kelengkapan Persyaratan Pendahuluan. Dalam hal **BANK** tidak melakukan pencairan Fasilitas dalam waktu yang ditetapkan oleh **BANK**, **BANK** tidak bertanggung jawab kepada **NASABAH** atau kepada pihak manapun sehubungan dengan penolakan pemberian fasilitas.
4. Dalam hal penyerahan barang telah dilaksanakan dengan efektif, **NASABAH** wajib membeli barang dari **BANK** sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dari perjanjian pembiayaan pada tanggal penyerahan dan membayar harga jual kepada **BANK** dan jumlah lainnya yang disepakati sebagai terutang dari **NASABAH** berdasarkan Perjanjian Pembiayaan.
5. Pada tanggal penyerahan aset, sebagai pelaksana penawaran, **NASABAH** wajib menyerahkan Deklarasi Murabahah, dan **BANK** akan menyatakan penerimaan terhadap penawaran tersebut dengan menandatangani Deklarasi Murabahah serta menyerahkannya kepada **NASABAH**. Selanjutnya **BANK** akan menjual barang kepada **NASABAH** dan **NASABAH** akan membeli barang tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan perjanjian pembiayaan dan Deklarasi Murabahah.

6. Semua risiko sehubungan dengan barang akan beralih kepada **NASABAH** segera setelah pengikatan Penjualan Murabahah, yaitu pada tanggal ketika **BANK** mengkonfirmasi penerimaannya atas penawaran yang disampaikan **NASABAH**.

### **Pasal 10** **KETENTUAN UANG MUKA DAN MARGIN**

1. Dalam hal **NASABAH** membayar uang muka melalui **BANK**, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
  - a. Uang Muka tersebut menjadi bagian pengurang atas kewajiban Murabahah.
  - b. Apabila **NASABAH** membatalkan Transaksi Murabahah, maka **NASABAH** wajib membayar ganti rugi (*ta'widh*) kepada **BANK**. Uang Muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada **NASABAH** setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh **BANK**.
  - c. Jika uang muka lebih kecil dari kerugian **BANK**, maka atas permintaan pertama **BANK**, **NASABAH** wajib membayar kekurangannya kepada **BANK**.
2. Margin yang berlaku untuk setiap transaksi Murabahah ditentukan berdasarkan kesepakatan diantara para pihak sebelum tiap-tiap transaksi Murabahah dilaksanakan dan akan dituangkan dalam Pemberitahuan Transaksi. Untuk menghindari keraguan **NASABAH**, **BANK** mengkonfirmasi bahwa Margin yang berlaku tidak akan diubah dalam jangka waktu berlakunya tiap-tiap Transaksi Murabahah.

**Pasal 11****BIAYA-BIAYA DAN DENDA**

1. **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya berupa antara lain:
  - a. Biaya Administrasi yang telah ditetapkan berdasarkan standar acuan **BANK** yang terlepas dari besarnya jumlah pembiayaan dan harus dibayarkan pada saat akad ditandatangani; dan
  - b. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan Akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaris/PPAT, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan sepanjang hal itu diberitahukan **BANK** kepada **NASABAH** sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan **NASABAH** menyatakan persetujuannya.
  - c. Biaya pajak yang timbul sehubungan dengan Akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh **NASABAH**, kecuali Pajak Penghasilan **BANK**.
2. Dalam hal **NASABAH** cidera janji sehingga **BANK** perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum untuk menagihnya, maka **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum.
3. Setiap pembayaran/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan/atau perjanjian lain yang terkait dengan Akad ini, dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK** tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Dalam hal **NASABAH** terlambat membayar kewajiban dari jadwal angsuran yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud Akad ini, maka **BANK** akan membebankan dan **NASABAH** menyetujui akan membayar denda (*ta'zir*) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp..... (..... Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, atas pembayaran Utang Murabahah.

5. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh **BANK** akan diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).

## Pasal 12

### MEKANISME PEMBAYARAN

1. Setiap pembayaran, pelunasan atau angsuran atas Utang Murabahah wajib dilakukan **NASABAH** pada hari dan jam kas di kantor **BANK** atau tempat lain yang ditunjuk oleh **BANK** dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama **NASABAH** pada **BANK**, sehingga dalam hal pembayaran diterima oleh **BANK** setelah jam kerja **BANK**, maka pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja **BANK**, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja **BANK** yang pertama setelah pembayaran diterima.
2. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja **BANK**, maka **NASABAH** berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada **BANK** pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
3. Dalam hal jual beli Murabahah diberikan oleh **BANK** dalam mata uang asing, maka pembayaran harus dilakukan **NASABAH** dalam mata uang asing tersebut atau mata uang lain yang ditetapkan **BANK** ekuivalen dengan utang dalam mata uang asing tersebut sesuai dengan kurs jual yang berlaku pada **BANK** pada saat pembayaran utang.
4. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening **NASABAH** di **BANK**, maka dengan ini **NASABAH** memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813, 1814, 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk mendebet rekening **NASABAH** dari waktu ke waktu guna pembayaran seluruh kewajiban yang timbul sehubungan dengan Utang Murabahah.
5. Catatan/administrasi **BANK** merupakan bukti sah dan mengikat terhadap

**NASABAH** mengenai transaksi **NASABAH** dengan **BANK**, termasuk tetapi tidak terbatas pada jumlah yang terutang, denda dan biaya-biaya lain-lain yang mungkin timbul karena fasilitas yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** dan wajib dibayar oleh **NASABAH** kepada **BANK**, demikian tanpa mengurangi hak **NASABAH** untuk setelah membayar seluruh utang meminta pembayaran kembali dari **BANK** atas jumlah yang ternyata kelebihan dibayar (jika ada) oleh **NASABAH** kepada **BANK**. Untuk kelebihan pembayaran tersebut **NASABAH** tidak berhak meminta ganti rugi apapun dari **BANK**.

### Pasal 13

#### PELUNASAN DIPERCEPAT

1. **NASABAH** diperkenankan melakukan pelunasan Hutang Murabahah seluruhnya bersama-sama dengan kewajiban lain yang harus dibayar lebih cepat/awal dari tanggal pembayaran yang telah ditentukan kepada **BANK**.
2. Jika **NASABAH** akan melakukan pelunasan dipercepat atas setiap bagian dari Harga Jual, maka **NASABAH** wajib mengirimkan surat pemberitahuan kepada **BANK** minimal 5 (lima) hari Kerja sebelumnya.
3. Setelah menerima surat pemberitahuan tersebut, **BANK** akan memberitahu **NASABAH** secara tertulis informasi mengenai total jumlah yang terutang kepada **BANK** berdasarkan Perjanjian pembiayaan termasuk seluruh biaya, beban, dan pengeluaran aktual, **NASABAH** berkewajiban untuk melunasi seluruh jumlah yang terutang kepada tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Pemberitahuan Pembayaran dari **BANK**.
4. **NASABAH** diperkenankan melakukan pembayaran dipercepat baik sebagian atau seluruhnya dengan biaya pelunasan dipercepat sebesar.....% dari total pokok yang belum dibayar oleh **BANK**. Dalam hal **NASABAH** melakukan pelunasan dipercepat yang bertujuan untuk menutup fasilitas berakhir maka akan dikenakan biaya penutupan fasilitas sebesar.....% dari plafon pembiayaan.

## **Pasal 14** **KEWAJIBAN NASABAH**

Sehubungan dengan penyediaan Pembiayaan oleh **BANK** berdasarkan Akad, **NASABAH** wajib untuk:

- a. Membayar seluruh jumlah kewajiban pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Lampiran yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.
- b. Memberitahukan secara tertulis kepada **BANK** jika terjadi perubahan yang menyangkut **NASABAH** maupun usahanya.
- c. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan Pembiayaan secara jujur dan benar dengan iktidat baik dalam pembukuan sendiri.
- d. Menyerahkan kepada **BANK** setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta **BANK** kepada **NASABAH**.
- e. Menjalankan usahanya sesuai dengan praktik yang wajar dalam usaha yang sejenis, ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menyimpang atau bertentangan dengan Prinsip Syariah, serta menerapkan tata kelola perusahaan yang baik.

## **Pasal 15** **AGUNAN**

1. Untuk lebih menjamin pembayaran kembali Utang Murabahah dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh **NASABAH** kepada **BANK**, maka **NASABAH** dan/atau Penjamin menjaminkan barang kepada **BANK** berupa:

a. ....

b. ...., dst.

Pengikatan barang jaminan tersebut di atas sebagai Agunan akan dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(catatan: butir a dan b tersebut di atas, diisi sesuai dengan jenis agunan yang diserahkan kepada Bank)

2. Apabila menurut pendapat **BANK** nilai dari Agunan tidak lagi cukup untuk menjamin Utang Murabahah **NASABAH** kepada **BANK**, maka atas permintaan pertama dari **BANK**, **NASABAH** wajib menambah Agunan lainnya yang disetujui **BANK**.

### Pasal 16

#### LARANGAN BAGI NASABAH

**NASABAH** tidak boleh melakukan satu atau lebih hal-hal sebagaimana di maksud dalam ketentuan pasal ini terkait objek yang dibiayai oleh **BANK** dalam akad ini kecuali telah mendapatkan persetujuan tertulis lebih dahulu dari **BANK**:

1. Memperoleh pinjaman/pembiayaan lain dari pihak ketiga yang dapat mengurangi kemampuan Nasabah untuk membayar kewajiban kepada pihak **BANK**;
2. Menjaminkan/menjual/memindahtangankan/menyewakan seluruh atau sebagian harta kekayaan **NASABAH** kepada pihak lain;
3. Menjual saham-sahamnya kepada pihak ketiga (apabila **NASABAH** berbentuk Badan Usaha) atau membeli saham-saham perusahaan lain;
4. Melakukan diversifikasi usaha atau mengubah maksud dan tujuan usaha
5. Melakukan merger, konsolidasi, akuisisi, atau restrukturisasi perusahaan (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha).
6. Mengubah Anggaran Dasar perusahaan atau mengubah susunan pengurus (termasuk komisaris) atau perubahan pendiri perseroan/perusahaan **NASABAH** (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha).
7. Membayarkan dividen atau kewajiban lain kepada para pendiri/persero perusahaan **NASABAH** (apabila **NASABAH** berbentuk badan usaha).

## PASAL 17 PERISTIWA CIDERA JANJI

Peristiwa Cidera janji apabila timbul atau terjadi salah satu atau peristiwa yang tersebut dibawah ini :

1. Akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri atau Badan Arbitrase atau nilai agunan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan agunan yang cukup atas seluruh kewajiban **NASABAH**, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan **BANK**.
2. Apabila keadaan keuangan **NASABAH/PENJAMIN** tidak cukup untuk melunasi kewajibannya kepada **BANK** karena kesengajaan atau kelalaiannya.
3. Atas harta benda **NASABAH/PENJAMIN** baik sebagian atau seluruhnya yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada **BANK** diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga.
4. Jika **NASABAH/PENJAMIN** masuk dalam daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (*blacklist*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
5. **NASABAH/PENJAMIN** memberi keterangan, baik lisan atau tertulis, yang tidak benar dalam arti materiil tentang keadaan atau kekayaannya, penghasilan, barang jaminan, dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada **BANK** sehubungan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** atau jika **NASABAH** menyerahkan tanda bukti penerimaan uang dan atau surat pemindahbukuan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga tanda bukti penerimaan atau surat pemindahbukuan tersebut tidak sah.
6. **NASABAH** atau pihak yang memberikan jaminan (**PENJAMIN**) meminta penundaan pembayaran (*survance van betanding*), tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampunan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola, menguasai harta bendanya.

7. **NASABAH** lalai memenuhi kewajibannya kepada **BANK** berdasarkan akad ini setelah diberikan surat peringatan oleh pihak **BANK**.
8. **NASABAH** sebelum atau sesudah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak **BANK**, juga mempunyai kewajiban kepada pihak ketiga dan hal yang demikian tidak diberitahukan kepada **BANK** baik sebelum fasilitas diberikan atau sebelum pembiayaan lain diperoleh.
9. **NASABAH/PENJAMIN** lalai, melanggar atau tidak dapat memenuhi suatu ketentuan dalam akad ini, perjanjian pemberian agunan atau dokumen dokumen lain sehubungan dengan pemberian fasilitas ini.
10. **NASABAH/PENJAMIN** meninggal dunia/dibubarkan/bubar (apabila **NASABAH** adalah suatu badan usaha berbadan hukum atau bukan badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya atau pergi ke tempat yang tidak diketahui untuk waktu lebih dari 2 (dua) bulan dan tidak menentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan atau peristiwa yang menurut pertimbangan Bank dapat membahayakan pemberi fasilitas pembiayaan, ditangkap pihak yang berwajib, atau dijatuhi hukuman penjara.
11. Terjadi peristiwa apapun yang menurut pendapat **BANK** akan dapat mengakibatkan **NASABAH** atau **PENJAMIN** tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada **BANK** kecuali terhadap peristiwa *force major* yang dapat dibuktikan oleh pihak **NASABAH** dan atau **PENJAMIN** sebagaimana diatur dalam Pasal 18.

### **Pasal 18** **AKIBAT CIDERA JANJI**

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 15, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **BANK** berhak untuk:

1. Penanganan cedera janji yang dilakukan oleh **NASABAH** wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata. Jika cedera janji terjadi terjadi karena

- kondisi keuangan **NASABAH**, maka **BANK** dianjurkan untuk memberikan perpanjangan atau kelonggaran waktu sesuai dengan kesepakatan.
2. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban **BANK** yang ditentukan dalam akad ini dan selanjutnya meminta **NASABAH** untuk membayar seluruh kewajiban kepada **BANK** berdasarkan akad ini, atau
  3. Menjual harta benda yang dijamin oleh **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang di setujui **NASABAH** maupun dimuka umum atau lelang dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh pihak **BANK**, dan untuk itu **NASABAH/PENJAMIN** memberikan kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh jumlah pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK** dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada **NASABAH** dan/atau **PENJAMIN** sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada **BANK**, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban **NASABAH** kepada **BANK**, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** yang wajib dibayarkan atau dilunasi.

### **Pasal 19** **BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

Menyimpang dari apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini, maka **BANK** berhak sewaktu sewaktu untuk mengakhiri/menghentikan Perjanjian ini terkait penyediaan Fasilitas Pembiayaan Murabahah sebelum berakhirnya jangka waktu, yakni dengan terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada **NASABAH** 7 (tujuh) Hari Kerja sebelum tanggal dihentikannya/diakhirinya fasilitas Pembiayaan Murabahah apabila dikemudian hari terdapat peraturan/kebijakan Bank Indonesia, perubahan gejolak moneter baik di dalam maupun di luar negeri atau sebab lain yang mengakibatkan terganggunya kondisi keuangan/kemampuan **BANK**.

## PASAL 20 PENYELESAIAN SENGKETA

1. Apabila kemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad ini, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
2. Bilamana musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah yaitu BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
3. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka **BANK** dan **NASABAH** telah menyepakati dalam kontrak ini bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini akan dilaksanakan melalui Pengadilan Agama.
4. Pihak **BANK** tidak akan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa **NASABAH** lalai dan pengadilan telah memberikan hak kepada **BANK** untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.

## Pasal 21 PENGAWASAN & PEMERIKSAAN

**BANK** dan atau Kuasa yang ditunjuk oleh **BANK** berhak untuk memeriksa pembukuan **NASABAH** dan segala sesuatu yang berhubungan dengan fasilitas yang diterima oleh **NASABAH** dari **BANK** secara langsung atau tidak langsung dan atau melakukan tindakan-tindakan lain untuk mengamankan kepentingan **BANK**.

## Pasal 22 KORESPONDENSI

1. Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain dalam akad ini mengenai atau sehubungan dengan akad ini, dilakukan dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi (kurir) ke alamat-alamat yang tersebut dibawah ini :
  - a. **BANK**
    - a. Nama : PT.....
    - b. Alamat : .....
    - c. Telp/Fax : .....
  - b. **NASABAH**
    - a. Nama : PT.....
    - b. Alamat : .....
    - c. Telp/Fax : .....
2. Surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan dianggap telah diterima berdasarkan bukti pengiriman pos tercatat atau bukti penerimaan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berhak mewakili **BANK** atau **NASABAH**.
3. Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam akad ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat yang dimaksud. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan berdasarkan akad ini dianggap sah telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan itu dengan pos "tercatat" atau melalui perusahaan ekspedisi atau kurir yang ditujukan ke alamat tersebut di atas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing-masing pihak.

### **PASAL 23 LAIN-LAIN**

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka **NASABAH** dan **BANK** akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu *addendum*.
2. Tiap *addendum* dari akad ini (jika ada) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.
3. Lampiran-lampiran dalam akad ini (jika ada) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

### **PASAL 24 PENUTUP**

Surat akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh **NASABAH** dan **BANK** di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.